2022 주택청약 FAQ

[추가 정정]

국토교통부
Ministry of Land, Infrastructure and Transport

본 FAQ는 2022년 7월 기준으로 작성되었으며, 관련 법령의 개정, 법령해석 변경 등에 따라 변경될 수 있음을 알려드리며, 참고용으로만 활용하여 주시기 바랍니다.

또한 개별 사실관계의 변동 등으로 인한 유사사례인 경우에 다른 해석이 있을 수 있으며, 본 FAQ를 개별사안에 대한 별도의 증거자료로 활용하는 것은 국토교통부 견해와는 관련이 없음을 알려드리니 양해하여 주시기 바랍니다.

CONTENTS

Ⅰ. 청약자격(공통)

1. 청약신청지역(주택공급신청자 기준) ····· 3

가. 주요내용 ····· 3

나. 청약신청지역 및 우선공급 ····· 7

Q1. 경기도 과천시에서 공급되는 주택의 해당 주택건설지역의 범위는? ····· 7

Q2. 해당 주택건설지역에 거주하고 있지 않다면 청약신청이 불가능한지? ····· 7

Q3. 해당 지역에 거주하고 있으나, 우선공급을 위한 거주기간을 충족하지 못하는 경우 청약신청 지역은? ····· 7

Q4. 과거 해당지역에 거주한 이력도 우선공급을 위한 거주기간에 포함할 수 있는지? ····· 8

Q5. 해당지역 거주여부 및 거주기간을 판단하는 기준은? ····· 8

Q6. 「주택공급에 관한 규칙」 제34조에 따른 대규모택지개발지구에서 주택이 공급되는 경우 일반공급 뿐만 아니라 특별공급 물량도 공급비율에 따라 배정되는지? ····· 8

Q7. 행정중심복합도시예정지역에서 공급하는 주택의 경우 공급비율 및 대상은? ····· 9

다. 해외체류자의 청약 제한 ····· 9

Q8. 해외체류 기간 산정 방법 ····· 9

Q9. 해당지역 우선공급을 위한 거주기간이 6개월 미만인 경우 해외체류 요건 적용 방법은? 11

Q10. 입국일부터 7일 이내 같은 국가로 출국한 경우 해외체류기간 산정방법은? ····· 11

Q11. 해당지역 우선공급을 위한 거주기간이 없는 경우 해외체류 요건 적용 방법은? ····· 12

Q12. 당일에 출국하여 당일에 입국한 경우 해외에 체류한 것으로 보아야 하는지? ····· 12

Q13. 해외 장기체류 이후 국내에 복귀한 경우, 언제부터 해당지역 우선공급 신청이 가능한지? ····· 12

라. 해외체류자의 청약 제한 예외(생업사정으로 인한 단신부임) ····· 13

Q14. 단신부임의 적용 기준이 되는 세대원이란? ····· 13

Q15. 배우자 및 자녀가 없는 자도 예외 적용이 가능한지? ····· 13

Q16. 생업에 직접 종사하는 자의 의미 및 확인을 위해 필요한 서류는? ····· 13

Q17. 주택공급신청자만 국외에 체류하고 있는 경우(단신부임)의 판단기준은? ····· 14

마. 장기복무군인의 거주지역 판단 ····· 15

CONTENTS

Q18. 10년 이상 장기복무 중인 군인은 전국 어디나 해당지역으로 청약 신청이 가능한지? 15
Q19. 10년 이상 장기복무 중인 군인이 일정기간 이상의 거주기간(예: 대전광역시 1년 이상)을 우선공급 요건으로 정하고 있는 지역에 청약을 신청하는 경우 거주기간까지 충족한 것으로 인정해 주는지? ····· 15
Q20. 10년 이상 장기복무 중인 군인이 다자녀가구 특별공급을 신청하는 경우 해당지역에 거주하고 있지 않더라도 해당 시·도 거주기간 인정이 가능한지? ····· 16

2. 청약통장 ····· 17

가. 주요내용 ····· 17
나. 주요 질의 및 답변 ····· 19
Q21. 기존 청약통장을 주택청약종합저축으로 전환할 수 있나요? ····· 19
Q22. 주택청약종합저축 납부 후 일부 인출 혹은 일부 해지가 가능한가요? ····· 20
Q23. 이미 납입한 회차의 예치금을 추후에 수정할 수 있나요? ····· 20
Q24. 납입금을 연체한 경우 추후에라도 납입할 수 있나요? ····· 20
Q25. 주택청약종합저축은 증여 또는 명의변경이 가능한가요? ····· 20
Q26. 청약 당첨 등으로 해지 후 다시 청년우대형 청약통장에 가입할 수 있나요? ····· 21
Q27. 청년우대형 주택청약종합저축의 우대이율과 비과세혜택 요건은 동일한가요? ····· 21
Q28. 청년우대형 청약통장 가입(혹은 전환신규)시 세대원으로 비과세 신청을 못했으나, 가입 중 무주택세대주로 변경된 경우 비과세 신청 가능한가요? ····· 21
Q29. 청년우대형 청약통장 가입(혹은 전환신규) 당시 세대주였는데 해지 시 세대원인 경우 비과세 적용을 받을 수 있나요? ····· 22
Q30. 청년우대형 청약통장 가입(혹은 전환신규) 당시 무주택자 였는데 이후 주택을 소유하게 된 경우 우대이율 및 비과세 적용을 받을 수 있나요? ····· 22
Q31. 제2순위로 당첨된 경우 해당 통장은 재사용이 가능한지? ····· 22
Q32. 주민등록 거주지가 인천시인 청약신청자가 서울에서 분양하는 전용면적 85㎡이하의 민영주택을 청약코자 할 때 예치기준금액은? ····· 22
Q33. 인천광역시 거주자로 청약예금 400만원(전용면적 102㎡ 이하)에 가입한 자가 입주자모집공고일 전 서울시로 이주한 경우 102㎡ 이하의 주택에 청약하려면? ····· 23
Q34. 통장예치금을 공고일 당일날 넣어도 되나요? ····· 23
Q35. 외국인으로 청약통장을 가입하여 보유하고 있다가 한국인으로 귀화하여 한국국적을

취득한 경우에 청약통장 가입기간을 인정이 가능한지 여부? ····· 24
Q36. 보이스피싱에 의해 청약통장을 해지한 경우 부활이 가능한지? ····· 24
Q37. 청약통장이 압류 등으로 사용에 제한이 있거나, 청약통장 담보대출을 받고 있는 경우에도 해당 통장을 이용하여 당첨이 가능한지? ····· 24
Q38. '03년 가입한 청약저축으로 민영주택의 청약신청이 가능한지 여부와 불가능하다면 민영주택으로 청약할 수 있는 방법은? ····· 25

3. 세대원 ····· 26

가. 주요내용 ····· 26
나. 주요 질의 및 답변 ····· 27
Q39. 무주택세대구성원이란? ····· 27
Q40. 주택을 소유하고 있는 형제·자매의 동거인으로 같은 세대별 주민등록표에 등재된 경우 무주택세대구성원 인정이 가능한지? ····· 27
Q41. 과거 부모님과 함께 거주하고 있을 당시 부모님이 주택청약에 당첨되었으며, 현재는 독립하여 별도 세대를 구성하고 있는 경우, 부모님의 과거 당첨사실이 현재 자녀의 청약 시 영향을 미치는지? ····· 27
Q42. 전혼(前婚)자녀와 주택을 소유한 전혼(前婚)자녀의 배우자가 청약신청자와 같은 세대별 주민등록표에 등재된 경우 무주택자인지? ····· 27
Q43. 무주택자인 아내가 유주택자인 남편과 주민등록표상 분리되어 친정부모의 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 경우, 무주택자인 친정부모는 무주택세대구성원 자격이 인정되는지? ····· 28
Q44. 아래와 같이 세대를 구성하고 있는 경우, 세대원의 범위는? ····· 28
Q45. 부부가 모두 무주택자이나 아내가 남편과 주민등록표상 분리되어 유주택자인 친정부모와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 경우 남편이 청약을 신청하는 경우 무주택세대구성원 자격이 인정되는지? ····· 29

4. 주택소유여부 ····· 30

가. 주택소유 판단기준(제23조제4항) ····· 30
Q46. 주택을 취득하여 같은 날 처분한 경우 무주택기간 산정 방법 ····· 30

CONTENTS

Q47. 주택을 매매할 경우 매도인의 무주택기간과 매수인의 유주택기간이 시작되는 시점? 31
Q48. 주택청약 시 주택 수로 인정되는 분양권, 입주권을 매매할 경우 매도인의 무주택기간과 매수인의 유주택기간이 시작되는 시점? ····· 31
Q49. 1주택자가 입주자모집공고일 당일 소유하고 있는 주택을 매도하여 잔금을 완납받았으나 입주자모집공고일 다음날 매도등기를 접수한 경우 무주택으로 인정이 가능한지? ····· 31
Q50. 청약에 당첨되어 주택의 분양권을 소유하게 된 경우, 지역주택조합 및 정비사업조합의 조합원으로서 입주권을 소유하게 된 경우 주택 취득 인정 시점은? ····· 31
Q51. 1주택을 부부가 각각 공동명의로 보유하고 있는 경우 1주택세대로 보아야 하는지, 2주택세대로 보아야 하는지? ····· 32
Q52. 주택소유여부 판단 기준이 되는 자료는? ····· 32
Q53. 주택소유 확인 결과 실제 소유하지 않은 주택이 조회되는 경우 정정방법은? ····· 32
Q54. 분양권을 소유하고 있는 경우에도 주택을 소유한 것으로 보아야 하는지? ····· 33
Q55. 주택을 소유한 것으로 보지 않는 정비사업 입주권을 소유한 경우 무주택 인정 시점 · 33
Q56. 주택을 소유한 것으로 보지 않는 분양권등을 매매로 취득한 경우에도 취득시기와 상관없이 무주택으로 인정을 받을 수 있는지? ····· 34
Q57. 소유하고 있는 주택을 가정어린이집, 노인복지주택으로 활용하고 있는 경우에도 주택을 소유한 것으로 판단하는지? ····· 34
Q58. 분양전환 임대주택의 주택소유 인정 시점 ····· 34
Q59. 오피스텔, 기숙사 등의 준주택을 소유한 경우 주택 청약 시 주택소유자로 판단하는지 35
Q60. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 주택이 수용된 경우 무주택 인정 시점은? ····· 35
Q61. 건축물대장, 등기사항증명서이 존재하지 않는 무허가주택의 주택소유 판단기준 및 무주택 인정규정 ····· 36
Q62. 법원의 경매로 소유권이 이전되는 경우 주택소유여부 판단 기준 시점은? ····· 36
Q63. 주택매매계약을 체결하고 등기이전을 하였으나, 매도인이 공급질서교란자로 판명되어 법원의 명령에 따라 이전등기가 취소된 경우 무주택기간은? ····· 36

나. 예외적 무주택 인정 기준(제53조 각 호) ····· 37
Q64. 단독으로 주택의 공유지분을 상속받은 경우 제53조제1호 적용이 가능한지? ····· 37
Q65. 상속이 아닌 증여로 주택의 공유지분을 취득한 경우 제53조제1호 적용이 가능한지? 37
Q66. 부적격자로 통보받은 이후 지분을 처분하여야 무주택으로 인정받을 수 있는지? ····· 37

Q67. 공유지분을 가족에게 증여하는 경우에도 처분으로 인정이 되는 지? ····· 37
Q68. 3개월 이내 처분을 서약하고 공급계약을 체결하였으나 처분을 완료하지 못한 경우에는? ····· 38
Q69. 분양권 상태에서 공유지분을 상속받은 경우 ····· 38
Q70. 상속받은 주택을 철거한 후 신축한 경우 제53조제1호·제2호 적용가능여부 ····· 38
Q71. 무허가주택 재산세를 단독으로 납부하였으나, 주택이 위치한 토지를 공유지분으로 상속받은 경우 제53조제1호 적용 가능여부 ····· 38
Q72. 미등기된 주택을 상속받아 소유권 보존등기를 한 경우 상속 인정여부 ····· 39
Q73. 상속받은 주택이 재개발·재건축 된 경우 제53조제1호 적용가능여부 ····· 39
Q74. 도시지역이란? ····· 39
Q75. 제53조제2호 무주택 인정 ····· 40
Q76. 읍의 행정구역에 위치한 주택도 제53조제2호 적용이 가능한지? ····· 40
Q77. 해당 주택건설지역에 거주하다가 다른 주택건설지역으로 이주 ····· 40
Q78. 피상속인이 거주한 것 ····· 40
Q79. 사용승인 후 20년 이상 경과 ····· 41
Q80. 85제곱미터 이하의 단독주택 면적 산정 시 단독주택과 분리된 창고, 화장실 등의 면적도 포함되는지? ····· 41
Q81. 단독주택이 아닌 공동주택도 제53조제2호 적용이 가능한지? ····· 41
Q82. 제53조제2호 다항의 '상속 등'에 증여도 포함되는지? ····· 42
Q83. 개인주택사업자가 분양을 목적으로 주택을 건설하였으나, 입주자모집공고일 현재 분양을 완료하지 못하고 개인주택사업자도 폐업한 경우 제53조제3호 적용이 가능한지? ····· 42
Q84. 개인주택사업자가 분양을 위한 주택건설 과정에서 취득한 주택 또한 제53조제3호 적용이 가능한지? ····· 42
Q85. 세대 내에서 20제곱미터 이하의 주택을 2호 또는 2세대 이상을 소유하고 있는 경우 제53조제5호 적용가능여부 ····· 43
Q86. 세대 내에서 20제곱미터 이하의 주택과 소형저가주택을 동시에 소유하고 있는 경우 주택수 판단 ····· 43
Q87. 상가주택의 경우 면적 산정 방법 ····· 43
Q88. 노부모 특별공급 신청 시에도 만60세 이상의 직계존속이 주택을 소유하고 있는 경우 무주택으로 인정이 가능한지? ····· 44

CONTENTS

Q89. 민영주택 일반공급 청약 시 주택을 소유한 직계존속이 만60세 이상인 경우 부양가족으로 인정이 가능한지? ····· 44
Q90. 혼인 후 주택을 소유한 부모님과 함께 동일 세대를 구성하여 거주중인 경우, 부모님이 만 60세 이상이라면 그 자녀는 생애최초 특별공급 청약 신청이 가능한지? ····· 44
Q91. 동일한 세대를 구성하고 있는 부모님이 공동명의로 주택을 소유하고 있으며, 아버지는 만 60세 이상이나 어머니는 만 60세 미만인 경우 무주택으로 인정이 가능한지? ····· 44
Q92. 주택이 폐가이거나 멸실된 경우란? ····· 45
Q93. 건축물대장, 등기사항증명서가 없고 재산세 과세대장만 존재하는 주택도 제53조제7호 적용이 가능한지? ····· 45
Q94. 주택이 아닌 다른 용도로 사용되고 있는 경우란? ····· 46
Q95. 숙박시설 회원권을 구매하였으나, 주택의 공유지분을 소유하게 된 경우 무주택으로 인정받을 수 있는지? ····· 46
Q96. 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제8호에 따른 무허가 건물이란? ····· 46
Q97. 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제8호에 따른 무허가주택 인정여부를 확인하는 방법은? ····· 47
Q98. 건축물대장 기재신청에 의해 신규 작성된 건축물대장이 존재하는 주택을 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제8호의 무허가건물로 인정할 수 있는지? ····· 48
Q99. 건축법 제정(1962년1월20일) 이전 건축된 무허가 건물은 제53조제8호에 따른 무주택으로 볼 수 있는지? ····· 48
Q100. 소형·저가주택등이란? ····· 48
Q101. 소형·저가주택 인정을 위한 전용면적 산정 방법 ····· 49
Q102. 소형·저가주택 인정을 위한 주택공시가격 산정 기준 ····· 49
Q103. 과거 일시적으로 주택공시가격이 1억3천만원을 초과하였으나, 입주자모집공고일에 가장 가까운 날에 최근에 공시된 주택공시가격이 1억3천만원 이하인 경우 소형저가주택 인정 여부 ····· 50
Q104. 개별공시가격이 없는 경우 소형저가주택 판정을 위한 주택공시가격 판단기준 ····· 50
Q105. 주택의 공유지분을 소유하고 있는 경우 소형·저가주택 판단방법 ····· 51
Q106. 공공주택, 또는 민영주택 특별공급 시 제53조제9호 적용여부 ····· 51
Q107. 동일 세대 내에서 소형·저가주택 2주택을 소유하고 있는 경우 무주택 인정 여부 ····· 51
Q108. 입주자모집공고일 현재 동일 세대 내에서 소형·저가주택 1주택 이외에, 무주택으로

인정이 되는 제53조 각 호의 주택을 소유하고 있는 경우 무주택 인정여부 ····· 52
Q109. 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제10호에 따르면 "입주자를 선정하고 남은 주택을 선착순의 방법으로 공급받아 분양권등을 소유하고 있는 경우"에는 주택소유로 보지 않는다고 규정하고 있는데 미계약분이 미분양 된 때에도 해당하는지? ····· 53
Q110. 무주택으로 인정되는 미분양 분양권 소명 방법 ····· 54
Q111. 미분양 분양권의 경우 언제까지 무주택으로 인정이 가능한지? ····· 54
Q112. 도시형 생활주택이 미분양되어 선착순으로 공급받은 경우에도 무주택으로 인정받을 수 있는지? ····· 54

5. 청약제한사항 ····· 56

가. 당첨자 관리(제2조제7호) ····· 54
Q113. 당첨자가 되는 것의 의미는? ····· 57
Q114. 부적격으로 당첨이 취소된 경우 적용되는 입주자 선정 제한도 세대원 모두에게 적용되는지? ····· 58
Q115. 본인 및 세대원이 당첨자로 관리되어 제한을 적용받고 있는지 확인할 수 있는 방법은? ····· 58
Q116. 주택에 당첨되었으나 개인 사정상 계약을 포기하였는데 이 경우에도 당첨자로 관리되어 제한을 적용받게 되는지? ····· 58
Q117. 분양전환 공공임대주택을 공급받은 경우에도 당첨자로 관리되는지? ····· 59
Q118. 미분양 주택을 선착순으로 공급받은 경우에도 당첨자로 관리되는지? ····· 59
Q119. 무순위 청약에 당첨되어 주택을 공급받은 경우에도 당첨자로 관리되는지? ····· 59
Q120. 도시형 생활주택에 당첨된 경우 당첨자로 관리되는지? ····· 59
Q121. 재개발·재건축 조합원도 당첨자로 관리되는지? ····· 60
Q122. 재건축조합원으로 조합원 분양이 미정(평형 및 동호수 미확정)인 상태에서도 당첨자에 해당이 되어 1순위 제한을 받게 되는지? ····· 60
Q123. 지역주택조합 조합원도 당첨자로 관리되는지? ····· 61
Q124. 관리처분계획인가일 이후 정비사업 입주권, 사업계획승인일 이후 지역주택조합 입주권을 양도받은 자도 당첨자로 관리되는지? ····· 61
Q125. 어떤 경우에 당첨자 명단에서 삭제될 수 있는지? ····· 61

나. 투기과열지구 및 청약과열지역 1순위 제한(제27조, 제28조) ····· 62

CONTENTS

Q126. 투기과열지구 및 청약과열지역 1순위 제한이 특별공급 신청 시에도 적용되는지? ···· 62
Q127. 투기과열지구 및 청약과열지역 1순위 제한대상 및 대상주택 ···· 63
Q128. 부모님이 과거 정비사업 조합원, 또는 지역주택조합의 조합원이었다면, 동일 세대를 구성하고 있는 자녀는 5년간 투기과열지구 및 청약과열지역에서 1순위 청약에 당첨될 수 없는지? ···· 63

다. 재당첨 제한(제54조) ···· 64
Q129. 재당첨 대상 주택 및 제한기간 및 제한대상 주택 ···· 64
Q130. 제54조에 따른 재당첨 제한을 받고 있는 경우 모든 주택의 당첨이 제한되는지? ···· 64
Q131. 공급규칙 제47조의3에 따라 계약취소 주택을 재공급 받는 경우 재당첨 제한은 어떻게 적용되는지? ···· 65
Q132. 중복청약으로 인한 재당첨 제한 적용여부 판단기준 ···· 65
Q133. 1인이 당첨자 발표일이 동일한 주택에 중복청약을 신청하는 경우 ···· 66
Q134. 동일 세대 내에서 2인이 당첨자발표일이 동일한 주택에 중복청약을 신청하여 모두 당첨된 경우 ···· 66
Q135. 투기과열지구 및 청약과열지역에서 공급되는 동일한 민영주택에 부부가 각각 세대주 등 1순위 요건을 갖추어 함께 청약을 신청, 부부 모두 당첨되는 경우 당첨은 유효한지? ·· 66
Q136. 투기과열지구 및 청약과열지역에서 공급되는 동일한 민영주택에 부부가 각각 특별공급과 일반공급에 청약을 신청하여(예: 남편 특별공급, 아내 일반공급) 모두 당첨되는 경우 당첨은 유효한지? ···· 67
Q137. 동일 세대 내에서 당첨자 발표일이 동일한 주택에 중복 당첨된 경우 ···· 67
Q138. 부부 중 한명은 규제지역(투기과열지구 및 청약과열지역)에, 다른 한명은 비규제지역에 거주하고 있으며, 각각의 지역에서 당첨자 발표일이 동일한 민영주택 일반공급에 청약을 신청하려고 하는데, 둘 다 당첨된 경우 그 당첨은 유효한지? ···· 68
Q139. 투기과열지구의 재건축 조합의 관리처분인가일 당시 조합원의 경우, 투기과열지구내 정비사업의 민영주택의 청약신청시 재당첨 제한되는지 여부? ···· 69

라. 가점제 재당첨 제한(제28조제6항) ···· 70
Q140. 가점제 당첨 이력이 없는 부부가 비 투기과열지구 또는 비 청약과열지역에서 공급되는 민영주택 가점제에 중복 청약신청 및 당첨이 가능한지? ···· 70
Q141. 가점제로 청약을 신청했으나 공급물량 보다 신청자가 적어 미달로 당첨된 경우 가점제 당첨자인지? ···· 71

Q142. 가점제 당첨자는 아니나 가점제 예비입주자로서 추가입주자로 선정된 경우에도 가점제 재당첨 제한을 적용받는지? ····· 71

마. 특별공급 횟수제한(제55조) ····· 72

Q143. 과거 아버지가 특별공급을 받은 경우, 주민등록표 상 세대분리된 아들의 주택 특별공급 신청이 가능한지? ····· 72

Q144. 결혼으로 인해 새로운 세대를 구성할 경우, 결혼전 세대주 또는 세대원으로 있을 때 공급받은 특별공급이 결혼 후에 영향을 받는지 여부 ····· 72

Q145. 분양전환 임대주택의 신혼부부 특별공급에 당첨되었으며, 이후 자금사정으로 인해 계약을 포기하였는데 이 경우에도 특별공급 횟수제한을 적용받는지? ····· 72

Q146. 과거 「주택공급에 관한 규칙」 제35조제1항제12호에 따른 '철거주택 소유자 기관추천 특별공급'을 받은 적이 있는데, 신혼부부 특별공급에 당첨될 수 있는지? ····· 73

Ⅱ 일반공급

1. 공통사항 ····· 77

Q147. 외국인이 투기과열지구 또는 청약과열지역에서 1순위로 청약이 가능한지 여부? ····· 79

2. 민영주택 가점제 ····· 80

가. 가점 산정기준 ····· 80

Q148. 청약신청자가 외국인인 경우 가점제 산정 방법은? ····· 81

Q149. 외국인이 귀화를 하여 내국인이 되어 청약신청 할 경우 가점제 산정 방법은? ····· 81

나. 무주택기간 ····· 81

Q150. 청약가점제의 무주택 기간 계산방법은? ····· 82

Q151. 1주택을 소유하고 있는 경우 민영주택 청약을 위한 가점제 항목 중 무주택기간 점수는 몇 점으로 산정하여야 하는지? ····· 83

Q152. 이혼 및 재혼시 무주택기간 산정방법 ····· 83

Q153. 신청자가 만 30세 이전에 최초 혼인을 하였고, 이후 이혼·재혼한 경우 무주택기간 산정방법은? ····· 83

CONTENTS

다. 부양가족 ····· 84
Q154. 부양가족 가점에 본인도 포함되는지? ····· 84
Q155. 외국인 배우자의 부양가족 인정여부 ····· 84
Q156. 혼인 또는 혼인 후 이혼한 직계비속은 부양가족으로 인정이 가능한지? ····· 85
Q157. 해외체류에 따른 직계 존·비속 부양가족 인정 기준 ····· 85
Q158. 직계존속, 또는 그 배우자가 주택을 소유하고 있는 경우 부양가족 인정여부 (주택을 소유하고 있는 직계존속이 만60세 이상인 경우, 직계존속이 소유한 주택이 소형저가주택에 해당하는 경우) ····· 86
Q159. 직계존속이 부양가족으로 인정받기 위해서는 세대주여야 하는지 ····· 86
Q160. 직계존속 부양가족 인정기준은 청약신청자가 세대주로 변경된 시점부터 3년 이상 인지 주민등록표에 등재된 날부터 3년 이상 인지? ····· 87
Q161. 직계존속이 주민등록이 분리된 배우자의 주민등록등본에 2년 거주하다가 청약자의 주민등록등본에 세대원으로 전입하여 1년 거주한 경우 동 기간을 합산하여 인정할 수 있는지? ····· 87
Q162. 증빙서류로 제출한 가족관계증명부에는 생모가 등재되어 있지 않으나 주민등록초본에는 생모가 등재되어 있는 경우 직계존속으로 인정받을 수 있는지? ····· 87
Q163. 동일 주소지에 거주하더라도 부모와 자녀가 주민등록등본이 분리되어 세대가 분리된 경우 민영주택 청약가점에서 부양가족 인정이 가능한지 여부? ····· 88
Q164. 민영주택 가점제 부양가족 산정 시 재혼배우자의 미혼자녀를 부양가족으로 인정받을 수 있는 지? ····· 88
Q165. 청약신청자의 부친이 재혼한 경우 부친의 배우자를 부양가족으로 인정할 수 있는지? ····· 88
Q166. 의무복무 중인 자녀는 부양가족으로 인정되는지? ····· 88

3. 민영주택 추첨제 ····· 89

Q167. 1주택세대구성원도 무주택세대구성원과 동일한 자격으로 추첨에 참여할 수 있는지? 89
Q168. 청약 추첨제 당첨자 인데 가점제 오류로 부적격 처리될 수 있는지? ····· 89
Q169. 기존주택 처분 조건으로 추첨제에 당첨되었으나 계약을 포기한 경우에도 처분 서약한 기존주택을 처분하여야 하는지? ····· 90
Q170. 기존주택 처분 조건을 이행하지 않은 경우? ····· 90

Q171. 기존주택 처분 조건으로 당첨된 후, 해당 주택을 처분하였으나 새로운 주택을 다시 취득한 경우에는? ····· 91
Q172. 기존주택 처분조건으로 청약을 신청하였으나, 신청한 주택형이 미달되었거나 예비입주자로 당첨된 경우 기존주택 처분의무 ····· 91
Q173. 기존주택 처분조건으로 청약을 신청하여 당첨이 되었으나, 처분서약한 주택이 「주택공급에 관한 규칙」 제53조 각 호에 따라 무주택으로 인정이 가능한 경우 처분의무 ····· 91
Q174. 주택으로 인정되는 분양권도 처분서약의 대상이 되는지, 처분서약 대상이 되지 않는다면 언제부터 처분서약이 가능한지? ····· 92
Q175. 정비사업 진행중인 주택을 기존주택 처분 서약할 수 있는지? ····· 92
Q176. 동일한 세대원에게 주택을 증여하는 경우에도 처분으로 인정이 되는지? ····· 92

4. 미분양 주택 공급 ····· 93

Q177. 공급물량보다 청약신청자 수가 적어 미분양이 예상되는 경우, 정당계약체결일 이전에 입주자 모집이 가능한지? ····· 93
Q178. 준공때까지 미분양이 발생하여 사업주체(건설사)가 보존등기후 처분 시 일정 시간이 경과한 경우 모집공고 승인받은 분양가격 이상으로 판매해도 되는지? ····· 94
Q179. 공급규칙 제28조제10항제2호에 따라 2년이상 임대후 입주자모집승인을 받아 공급할 경우 선착순 분양을 할 수 있다 에서 일부 살고 있는 기존 입주자를 전부 내보내고 입주자 모집승인을 받아야 되는지, 아니면 살고 있는 상태에서 입주자 모집승인을 받아야 되는지? ····· 94

Ⅲ 특별공급 및 우선공급

1. 공통사항 ····· 97

Q180. 특별공급 대상에서 제외되는 9억원을 초과하는 주택의 판단기준은? ····· 98
Q181. 국가유공자 및 장애인 기관추천 특별공급 청약 시 청약통장이 반드시 필요한지? ····· 98
Q182. 신혼부부·다자녀가구 특별공급 청약 시 입주자저축 요건은? ····· 99

CONTENTS

Q183. 국가유공자·장애인 등 기관추천 특별공급 예비대상자로 선정된 자는 국가유공자 및 장애인 당첨 대상자가 청약신청을 하지 않는 경우 당첨자가 되는지? ····· 99
Q184. 특별공급 무작위 추첨 당첨자, 예비입주자의 자격 검증 기준은? ····· 99
Q185. 노부모·생애최초 특별공급 청약 신청 시 입주자저축 요건은? ····· 100

2. 신혼부부 특별공급 ····· 101

Q186. 민영주택 신혼부부 특별공급의 자격 요건은 어떻게 되나요? ····· 101
Q187. 혼인신고일이 2015. 11. 1.인 경우 언제까지 신혼부부 주택 특별공급의 신청이 가능한가요? ····· 101
Q188. 외국에서 이미 혼인신고를 하였으며, 이후 국내에서 혼인신고 하였습니다. 특별공급 신청이 가능한가요? ····· 101
Q189. 외국인 배우자가 있는 한국인의 경우에는 특별공급 신청이 가능한가요? ····· 102
Q190. 외국인 부부인 경우 신혼부부 특별공급신청이 가능한가요? ····· 102
Q191. 과거 주택을 소유하였으나 혼인신고일 이전 처분하고 이후로는 주택을 소유하지 않았습니다. 무주택세대구성원 요건은 충족한 건가요? ····· 102
Q192. 혼인신고일 이후 소형·저가 주택 1호를 소유한 이력이 있습니다. 무주택세대구성원 요건은 충족한 건가요? ····· 102
Q193. 혼인신고일 이후 주택을 소유하진 않았지만 분양권을 소유하고 있습니다. 무주택세대구성원 요건은 충족한 건가요? ····· 103
Q194. 혼인신고일 이후 주택을 소유한 경우 예외없이 무주택세대구성원 요건을 충족하지 않은 것인가요? ····· 103
Q195. 신혼부부 특별공급의 당첨자는 어떻게 선정하나요? ····· 103
Q196. 특별공급의 1순위 요건은 어떻게 되나요? ····· 104
Q197. 특별공급에서 우선공급, 일반공급, 추첨제의 신청 자격은 어떻게 구분되나요? ····· 104
Q198. 특별공급을 부부가 중복해서 각각 청약 신청이 가능한가요? ····· 105
Q199. 자녀수 산정은 어떻게 하나요?(초혼인 경우) ····· 105
Q200. 재혼한 경우에 자녀수는 어떻게 산정하나요? ····· 105
Q201. 청약신청시 조건을 잘못 신청하였으나 정당 당첨될 경우 어떻게 처리되는지? (① 기타지역 거주자가 해당지역 거주자로 신청하거나, ② 추첨제 대상자가 우선공급 또는 일반공급으로 신청하거나, 일반공급 대상자가 우선공급으로 신청하거나, ③ 2순위자가

1순위로 신청하거나, ④ 자녀수를 실제 자녀수보다 높게 기입한 경우 등) ····· 106
Q202. 소득산정시 가구원수는 어떻게 산정하나요? ····· 106
Q203. 소득산정시 가구원수에 태아도 포함되나요? ····· 107
Q204. 청약신청시 맞벌이로 신청할 수 있는 기준은 어떻게 되나요? ····· 107
Q205. 현재 투기과열지구 1순위 제한이 적용중입니다. 신혼부부 특별공급 신청이 가능할까요? ····· 107

3. 생애최초 주택 구입자 특별공급 ····· 108

가. 생애최초로 주택을 구입하는 자일 것 ····· 109
Q205. '생애최초로 주택을 구입하는 자'의 의미는? ····· 109
Q207. 「주택공급에 관한 규칙」 제53조에 따른 무주택을 인정받는 주택을 소유하거나 소유한 이력이 있는 경우, 생애최초 자격이 되는지? ····· 109
Q208. 세대원 중 한명이 소형·저가주택을 과거에 소유한 이력이 있습니다. 이 경우 특별공급 신청이 가능한지? ····· 109
Q209. 오피스텔을 보유한 경우 민영주택 생애최초 특별공급 신청이 가능한지? ····· 110
Q210. 분양권을 소유하고 있습니다. 특별공급 신청이 가능한가요? ····· 110

나. 민영주택 일반공급 1순위일 것 ····· 111
Q211. 민영주택 생애최초 특별공급 신청 시에도 입주자모집공고일 현재 1순위 통장에 저축액이 선납금을 포함하여 600만원 이상인 자에 충족해야하는지? ····· 111
Q212. 청약저축 통장 가입자인 경우 민영주택 생애최초 특별공급 신청이 가능한지? ····· 111
Q213. 2015년 경기도 거주 당시 85㎡이하 청약예금 가입자가 모집공고일 2년 전까지 서울특별시로 등본 전입하여 청약신청 하려는 경우 1순위 요건 충족이 되는지? ··· 112
Q214. 현재 투기과열지구 1순위 제한이 적용중입니다. 생애최초 특별공급 신청이 가능할까요? ····· 112

다. 1) 혼인중이거나 미혼인 자녀가 있는 자 ····· 112
Q215. 기혼자의 경우, 모집공고일 현재 배우자가 주민등록표등본상 분리되어 있는 경우에도 청약 신청이 가능한가요? ····· 112
Q216. 이혼하여 현재 혼인 중이 아닙니다. 미혼인 자녀는 있으나 자녀가 모집공고일 주민등록표상 분리되어 있어도 특별공급 신청이 가능한가요? ····· 113
Q217. 혼인하였으나 현재 이혼한 자녀도 미혼인 자녀로 인정되나요? ····· 113

CONTENTS

다. 2) 혼인중이지 않거나 미혼인 자녀가 없는자 ····· 113

Q218. 현재 미혼이며, 자녀도 없는 경우에도 특별공급 신청이 가능한지? ····· 113

Q219. 현재 미혼이며, 자녀가 없으나 부모님과 함께 살고 있는 경우에는 특별공급 신청이 가능한지? ····· 113

Q220. 현재 미혼이며, 자녀도 없는 경우로서 부모님과 언제부터 함께 살아야 60㎡를 초과한 주택 또한 신청할 수 있나요? ····· 114

Q221. 이혼하여 현재 혼인중이 아닌 경우로서, 모집공고일 현재 자녀가 같은 주민등록표등본상에 등재되어 있으나, 이혼 한 자녀인 경우에도 신청 가능한지? ··· 114

라. 근로자 또는 자영업자로서 통산 5년 이상 소득세를 납부한 자 ····· 114

Q222. 입주자모집공고일 현재 근로자 또는 자영업자만 가능한지? ····· 114

Q223. 본인(청약자)은 공고일 현재 근로자 또는 자영업자가 아니고, 과거 1년 내 소득세 납부사실도 없으나, 배우자가 요건을 충족하는 경우 청약신청이 가능한가요? ····· 115

Q224. 5개년 이상 소득세 납부 사실은 연속적으로 60개월 이상 납부한 것을 의미하는지? · 115

Q225. 과거 소득세 납부사실을 확인할 수 있는 서류는 어떤게 있나요? ····· 115

Q226. 해당년도 소득세 납부사실을 확인할 수 있는 서류는? ····· 116

Q227. 이자, 배당, 양도소득 등으로 인한 소득세 납부도 납부이력으로 인정되나요? ····· 116

Q228. 신청자는 소득세를 납부한 적이 없으나, 신청자의 배우자가 5년 이상 소득세 납부 실적이 있는 경우 청약자격이 있는지? ····· 116

Q229. 소득이 발생하였으나 소득공제, 세액공제, 세액감면 등으로 납부의무액이 없는 경우에는 납부 이력으로 인정되나요? ····· 117

Q230. 소득세가 발생하였으나 이를 납부하지 않은 경우 또는 일부만 납부한 경우에도 소득세를 납부한 것으로 인정되나요? ····· 117

Q231. 종합소득세 신고대상자로서 발생한 소득세를 납부하였으나, 납부내역증명(납세사실증명)에는 '납부할 내역이 없습니다'라는 문구가 있습니다. 이 경우 소득세를 납부한 것으로 인정받을 수 있나요? ····· 117

• **참고** 종합소득세·농어촌특별세 과세표준확정신고 및 납부계산서 확인 방법 ····· 118

Q232. 근로를 제공하는 대가로 기타소득을 받아 소득세를 납부한 경우(대학원생, 종교인 등)에는 소득세(근로소득)를 납부한 것으로 볼 수 있나요? ····· 119

Q233. 미성년 시절 납부한 근로소득 또는 사업소득도 소득세 납부이력으로 볼 수 있나요? ····· 119

Q234. 종교관련종사자가 소득세 납부 시행(2018년) 전 종교관련종사자로서의 활동으로 발생한 소득은 있으나 소득세 납부 사실이 없는 경우, 소득세를 납부한 것으로 인정이 가능한지? ····· 119
Q235. 농업종사자는 근로자 또는 자영업자에 해당하나요? 또한 소득세 납부이력은 어떻게 증빙하나요? ····· 120
Q236. 입주자모집공고일 현재는 귀화하였으나 귀화 전 외국인으로서 근로소득 또는 사업소득으로 소득세를 납부한 내역이 있는 경우, 소득세 납부사실을 인정할 수 있는지? ····· 120

마. 소득산정 ····· 120
Q237. 소득산정시 가구원수는 어떻게 산정하나요? ····· 120
Q238. 세대원이 2인 이하인 경우, 월평균 소득은 3인 이하의 소득을 적용하는지? ····· 121
Q239. 해당 세대의 월평균 소득의 산정 대상은 어떻게 되나요? ····· 121

바. 기타사항 ····· 121
Q240. 민영주택 생애최초 주택 특별공급의 당첨자는 어떻게 선정하나요? ····· 121
Q241. 특별공급에서 우선공급, 일반공급, 추첨제의 신청 자격은 어떻게 구분되나요? ····· 122
Q242. 청약신청시 조건을 잘못 신청하였으나 정당 당첨될 경우 어떻게 처리되는지? (① 기타지역 거주자가 해당지역 거주자로 신청하거나, ② 추첨제 대상자가 우선공급 또는 일반공급으로 신청하거나, 일반공급 대상자가 우선공급으로 신청한 경우) ····· 122

4. 다자녀 가구 특별공급 ····· 123

Q243. 자녀수 산정 기준 ····· 125
Q244. 자녀가 외국인인 경우 자녀수 인정 여부 ····· 125
Q245. 다자녀 특별공급 배점기준표의 해당시·도 거주기간 산정 기준은? ····· 125
Q246. 다자녀 특별공급 배점기준표의 세대구성 등 질의 ····· 126
Q247. 자녀 특별공급 배점기준표의 세대구성 항목 중 한부모 가족 판단기준은? ····· 126
Q248. 3세대 구성 및 해당 시·도 거주기간 판단 시 해외체류여부 확인이 필요한지? ····· 127
Q249. 다자녀 특별공급 배점기준표의 무주택기간 산정 기준은? ····· 127
Q250. 외국인 등록번호가 부여된 외국인으로 국내에 체류하다가 국적을 취득한 자가, 다자녀 특별공급 신청시 해당시·도 거주기간 인정방법은? (외국인일 당시 국내에 거주했던 기간을 거주기간으로 인정하는지) ····· 127

CONTENTS

Q251. 만 60세 이상의 직계존속이 주택을 소유한 경우 무주택으로 인정되는지? ····· 128
Q252. 다자녀 특공시 청약신청자의 신청 가점은 80점이나 사업주체에서 재산정한 점수는 75점, 당첨 커트라인(최저점)은 75점인 경우 당첨으로 인정되는지? ····· 128

5. 노부모 부양 특별공급 ····· 129

Q253. 청약신청자만 65세 이상의 직계 존속을 3년 이상 계속하여 부양하여야 인정되는지? 세대가 분리된 청약신청자의 배우자와 함께 등재된 기간도 인정이 되는지? ····· 129
Q254. 가족관계등록부에 등재되지 않은 생모를 부양하고 있는 경우 노부모 부양 특별공급을 신청할 수 있는지? ····· 129
Q255. 직계존속의 해외체류 이력이 있는 경우 노부모 특별공급 청약신청이 불가능한지? · 130
Q256. 노부모 특별공급 청약 시 청약신청자의 어머니는 청약자와 동일한 주민등록에 등재되어 있으나 아버지는 주민등록이 분리되어 있는 경우, 아버지도 무주택이어야 하는지? 130
Q257. 청약신청자와 배우자 양가 직계존속을 모시고 있는 경우 피부양자는? ····· 131
Q258. 외국인이 귀화 전 배우자의 직계존속과 함께 거주한 기간도 노부모 특별공급 자격 중 '3년 이상 계속하여 부양'한 기간으로 인정이 가능한지? ····· 131
Q259. 계부 · 계모를 부양하고 있는 경우 노부모 부양 특별공급을 신청할 수 있는지? ····· 132
Q260. 피부양자의 배우자가 만 60세 이상인 경우 무주택으로 인정이 가능한지? ····· 132
Q261. 피부양자 또는 피부양자의 배우자가 주택을 소유한 이력이 있는 경우 무주택기간 산정 방법 ····· 132

6. 기타 특별공급 및 우선공급 ····· 133

가. 기관추천 특별공급(제35조, 제36조) ····· 133
Q262. 기관추천 특별공급 청약 절차는? ····· 133
Q263. 장애인 기관추천 특별공급을 받을 수 있는 자격 및 배점기준은 어떻게 되는지? ··· 133
Q264. 제36조제1호의 철거주택 소유자가 특별공급을 받을 수 있는 관계법령이란? ····· 134
Q265. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 이주대책대상자에 해당하는 경우 「주택공급에 관한 규칙」 제35조제1항제12호에 따라 공급 가능한지? 134

나. 주상복합건축물에 대한 우선공급(제31조) ····· 135
Q266. 주상복합건축물에 대한 우선공급이 가능한 건축물이란? ····· 135
Q267. 주상복합건축물에 대한 우선공급 대상이 되는 해당 사업부지 소유자란? ····· 136

Q268. 전체 토지 소유자들이 합의한다면 동·호수를 추첨하지 않고 각자 원하는 동·호수를 지정하여 공급하는 것도 가능한지? ····· 136

Ⅳ 소득산정 & 자산산정

1. 공공주택 ····· 139

Q269. 공공주택의 소득기준 확인 방법은? ····· 139
Q270. 상시근로자의 소득산정 기준 및 확인 방법은? ····· 141
Q271. 휴직자의 소득산정 기준은? ····· 141

2. 민영주택 특별공급(신혼부부, 생애최초) 및 국민주택(공공주택 제외) ····· 142

가. 공통사항 ····· 142
Q272. 소득산정의 원칙은 무엇인가요? ····· 144
Q273. 소득증빙서류는 원본제출시 인터넷 국세청 홈페이지(www.hometax.go.kr)에서 발급받은 서류도 원본으로 인정이 가능한지? ····· 145
Q274. 연말정산 이전으로 전년도 소득증빙서류가 발급되지 않아 전전년도 소득서류 제출하였으나 소득이 전년도 도시근로자 월평균소득 기준을 초과하는 경우는? ····· 145
Q275. 가구의 월평균소득 산정시 소득산정의 대상은? ····· 145
Q276. 외국인 직계 존·비속은 가구원수 및 소득산정의 대상에 포함이 되나요? ····· 146
Q277. 올해 통계청에서 전년도 도시근로자 월평균소득을 발표하기 전에는 전전년도 도시근로자 월평균소득과 비교하나요? ····· 146
Q278. 퇴직금, 연금(공무원연금, 노령연금, 개인연금 포함)은 소득산정시 포함하나요? ····· 146
Q279. 부동산(주식)의 양도차익 / 복권 당첨(기타소득) / 이자·배당소득은 포함하나요? ····· 146
Q280. 계속적인 근로자 또는 자영업자의 소득산정 대상 시점은? ····· 147

나. 건강보험자격득실 확인서상 직장가입자(계속 근로자) ····· 147
Q281. 계속적인 근로자의 소득산정 방법은 어떻게 되나요?(건강보험자격득실확인서상 직장가입자로서, 계속적으로 해당 직장에 재직한 경우) ····· 147
Q282. 전년도 동일직장에서 계약직에서 정규직으로 전환된 경우 소득산정 방법은? ····· 147

CONTENTS

Q283. 전년도에 육아기 근로시간 단축제도를 이용하여 일부기간 단축근무를 하였습니다. 이 경우, 소득산정은 어떻게 하나요? ····· 147

다. 퇴직자 & 무직자 ····· 148

Q284. 전년도 및 현재까지 계속하여 무직인 경우에 소득산정 방법은? ····· 148

Q285. 전년도 또는 금년도까지 소득이 발생하였으나, 입주자모집공고일 현재는 무직인 경우의 소득 산정 방법은? ····· 148

Q286. 입주자모집공고일 현재 퇴직한 경우 재직증명서를 꼭 제출해야 하나요? ····· 148

Q287. 직장을 퇴사했으나 건강보험이 임의계속 가입자인 경우? ····· 148

Q288. 청약신청자는 현재 소득이 발생하고 있으며, 배우자는 전년도 퇴사 후 현재 무직인 경우 배우자의 소득산정 방법과 맞벌이로 볼 수 있는지? ····· 148

Q289. 전년도 전체 육아휴직 후 복직하지 않고 퇴사한 경우는? ····· 149

Q290. 보험모집인 등 프리랜서로 근무하였으나 현재에는 무직인 경우에 소득산정은? ····· 149

라. 휴직자 및 국외파견자 ····· 150

Q291. 전년도 전체 기간 휴직하고 입주자모집공고일 현재까지 휴직중인 경우 월평균소득산정은? (전년도 기간 휴직하고 입주자모집공고일 복직하지 않은 경우) 150

Q292. 전년도 전체 기간 휴직하고 금년도 복직하여 입주자모집공고일에는 근무중인 경우의 월평균소득산정은? (전년도 전체기간 휴직 후, 금년도 복직한 경우) ····· 150

Q293. 전년도 일부 기간 육아휴직자의 월평균소득산정? ····· 150

Q294. 전년도에 육아휴직은 하지 않았지만 출산휴가를 사용한 경우에는 월평균소득산정을 어떻게 하나요? ····· 151

Q295. 육아휴직 기간에 성과급여가 나온 경우 소득에 포함 되나요? ····· 151

Q296. 전년도 일부기간 휴직자로 정상재직기간 중 성과상여금과 명절휴가비를 받은 경우 월평균소득산정은? (일부기간 휴직자의 명절휴가비, 주기적 상여금) ····· 151

Q297. 코로나로 인하여 재직중인 직장에서 매월 일정기간 유급휴직과 무급휴직을 번갈아가며 사용중인 경우에는 월평균소득을 어떻게 산정하나요? ····· 152

Q298. 전년도 일부기간 국외파견으로 국외소득이 발생한 경우 월평균소득 산정은? ····· 152

마. 신규취업자(금년도, 전년도) 및 이직자(금년도, 전년도) ····· 152

Q299. 올해 신규취업자이거나 이직한 경우의 월평균소득산정 방법은? ····· 152

Q300. 전년도 신규취업자이거나 이직한 경우의 월평균소득 산정 방법은? ····· 153

Q301. 이직하지 않았지만 근무하던 직장이 인수합병 / 영업양수도 등으로 사업자번호 또는 회사명이 변경되었습니다. 이 경우 소득산정은? ····· 153
Q302. 회사 계열사 내에서 인사발령으로 건강보험자격득실확인서의 직장가입자 및 사업자번호 등이 변경되었습니다. 이 경우 소득산정은? ····· 154
Q303. 신규취업자(금년도, 전년도) 및 이직자(금년도, 전년도)로서 일부기간만 근무하였으나 성과급, 상여급 등을 받은 경우 월평균소득 산정은? ····· 154
바. 자영업자(일반과세자, 간이과세자, 면세사업자) ····· 154
Q304. 계속적인 사업자의 소득증빙은 어떻게 하나요? ····· 154
Q305. 소득금액증명원 발급이 불가한 신규사업자의 경우 소득증빙 방안은? ····· 155
Q306. 국민연금의 기준소득월액은 어떻게 확인하나요? ····· 155
Q307. 입주자모집공고일 이후 국민연금을 가입해도 인정이 되나요? ····· 155
Q308. 부가가치세 확정 신고 기간 이전인데, 예정신고 금액도 인정이 되나요? ····· 155
Q309. 신규사업자로 소득금액증명원 발급도 안되고 국민연금도 가입되어 있지 않으며, 부가가치세 신고기간도 미도래 하였습니다. 이 경우 소득산정은 어떻게 하나요? ··· 156
Q310. 부가가치세 신고서로 월평균소득은 어떻게 산정하나요? ····· 156
• **참고** 부가가치세 신고자료로 소득을 산정하는 방법(일반과세자) ····· 157
• **참고** 부가가치세 신고자료로 소득을 산정하는 방법(간이과세자) ····· 158
Q311. 전전년도 사업개시를 하고 전년도에 소득신고를 하지 않았습니다. 이 경우 국민연금 또는 부가가치세로 소득을 산정할 수 있나요? ····· 159
Q312. 사업자를 전년도 또는 금년도에 폐업하고 현재 무직인 경우 월평균소득 산정은? ·· 159
Q313. 계속적인 개인사업자로 입주자모집공고일 현재 전년도 소득금액증명원이 발행전일 때 전전년도 소득금액증명원을 제출해야하는데, 이 서류 대신 금년신규사업자로 적용해서 서류제출해도 되나요? ····· 159
Q314. 배우자가 사업소득이 있는데 제3자와 공동명의로 되어 있습니다. 소득금액증명원상의 소득을 1/2로 나눠야하나요? 아니면 전체소득으로 봐야하나요? ····· 159
Q315. 간이과세자는 사업자 등록증을 제출하여 소득을 증빙할 수 있나요? ····· 160
Q316. 사업자인데 전년도 소득이 (-)로 신고 되었습니다. 배우자는 근로소득자입니다. 민간분양 신혼부부 특별공급시 외벌이로 봐야하나요? 맞벌이로 봐야하나요? ····· 160
Q317. 개인사업자이나 소속근로자가 있어 직장가입자로 건강보험에 가입되어 있는 경우 소득산정은? (사업자이나 건강보험 자격득실확인서상 직장가입자인 경우) ····· 160

CONTENTS

Q318. 2개 사업을 운영하다가 폐업한 경우 소득산정 방법? ····· 160
Q319. 2개 이상의 사업을 운영하는 경우로서 일부 사업장에서 소득이 마이너스인 경우에 소득산정 방법? (복수 사업자) ····· 161

사. 법인대표자 ····· 161
Q320. 법인대표자의 소득산정은 어떻게 하나요? ····· 161
Q321. 법인대표자의 배당소득은 어떻게 확인하나요? ····· 161
Q322. 무보수 법인대표자로 근로소득이 발생하지 않습니다. 이 경우 소득산정은 어떻게 하나요? ····· 162
Q323. 금년도 신규 개설한 무보수법인 대표자의 경우에는 소득산정은 어떻게 하나요? ····· 162
Q324. 당초에는 무보수 대표자였으나 근로소득을 받는 대표자로 변경이 가능한가요? ····· 162

아. 프리랜서 및 기타 근로자(4대보험 미가입 근로자 등) ····· 163
Q325. 근로소득자로 근무하다가 퇴사하여 현재는 일용직으로 근무하는 경우 소득산정은? 163
Q326. 종합소득세 신고대상자(보험모집인 및 방문판매원 등)의 월평균소득은 ? ····· 163
Q327. 학원강사로 근무중이나, 근로소득원천징수영수증이 발급이 되지 않는 경우 어떤 서류를 제출해야 하는지? ····· 164
Q328. 재직하던 직장이 폐업 / 소재불명 되어 전년도 소득자료 발급이 곤란한 경우? ····· 164
Q329. 기초생활수급권자의 경우 소득을 어떻게 증빙하나요? ····· 164
Q330. 건강보험자격득실확인서의 발급이 어려운 의료급여 1종 및 2종 수급권자의 경우 어떻게 소득을 증빙해야 하는지? ····· 165
Q331. 농업 종사자의 소득은 어떻게 산정하나요? ····· 165
Q332. 농업 종사자이나 현재 연금을 수령하는 경우에는 소득은 어떻게 신장하나요? ····· 165

자. 근로소득과 사업소득이 동시에 발생하는 경우 ····· 166
Q333. 근로소득과 사업소득이 동시 발생할 경우 월평균소득산정? (근로소득 + 사업소득) 166
Q334. 계속적인 근로소득자이나 최근 사업장을 개업하였습니다. 근로소득과 사업소득을 모두 증빙하여야 하나, 연말정산 전으로 소득금액증명원 발급이 되지 않는 경우 사업소득 산정은 어떻게 하나요? ····· 166
Q335. 계속적인 근로자이며, 사업자(자영업자)입니다. 그러나, 현재 재직중인 직장은 장기휴직중인 상황인데, 소득증빙은 어떻게 하나요? ····· 167
Q336. 근로소득과 사업소득이 모두 있는 경우 연말정산 도래시기별 소득 산정 방식 ····· 167

3. 민영주택 특별공급(신혼부부, 생애최초) 자산기준 ····· 169

Q337. 민영주택의 생애최초 및 신혼부부 특별공급 신청시 모든 청약자가 자산기준 자료를 제출하여야 하나요? ····· 169
Q338. 자산기준 평가 대상은 어떻게 되나요? ····· 169
Q339. 보유중인 부동산이 없는 경우 인터넷등기소에서 발급이 불가한데 어떻게 증빙하나요? 169
Q340. 자산기준 평가방법은 어떻게 되나요? ····· 170
Q341. 세대원 중 영유아 또는 미성년자는 부동산 소유현황을 제출하지 않아도 되나요? ·· 170
Q342. 자산기준 산정시 만60세 이상의 직계존속이 보유한 주택 또한 그 대상이 되나요? 170

V 주택공급절차

1. 「주택공급에 관한 규칙」 적용대상 주택 ····· 173

Q343. 「주택법」 제54조제1항에 따라 「주택공급에 관한 규칙」을 적용하여 공급하는 주택의 일부 물량을 사업주체가 임의로 공급할 수 있는지? ····· 173
Q344. 「주택법」 제15조에 따라 사업계획승인을 받은 30세대 이상의 공동주택을 사용승인 이후 공급하는 경우 「주택공급에 관한 규칙」을 적용하지 않고 임의로 공급할 수 있는지? ····· 173
Q345. 30세대 미만의 공동주택을 건축허가를 받아 공급하는 경우에도 「주택공급에 관한 규칙」 적용이 되는지? ····· 174
Q346. 주상복합건축물을 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 공급하는 경우에도 「주택공급에 관한 규칙」을 적용하여 공급하여야 하는지? ····· 174
Q347. 도시형 생활주택과 그 외의 공동주택 20세대를 하나의 건축물로 함께 건축하여 공급하는 경우 공급방법은? ····· 175

2. 입주자 모집 ····· 176

가. 입주자모집 시기(제15조) ····· 176
Q348. 30세대 이상의 주택을 사용승인 이후 분양하려는 경우에도 반드시 대지의 소유권을 확보하고 분양보증을 받아야 하는지? ····· 176

CONTENTS

Q349. 입주자모집공고 시 분할모집공고 가능 여부? ····· 176

나. 입주자모집 조건(제16조) ····· 177

Q350. 사용검사 후 우리은행으로부터 입주자에게 주택구입자금의 일부를 융자해줄 목적으로 대출을 받아 각 세대별로 담보설정이 되는 경우, 이 융자금을 주택법시행령 제71조 제1,2항에 적합한 융자금으로 보아 입주자 모집승인을 득할 수 있는지 여부? ·· 177

Q351. 사업주체가 주택이 건설되는 대지의 소유권을 확보하기 위해 매도청구소송을 제기하여 승소하였으나, 해당 대지에 저당권이 설정되어 있는 경우 입주자모집이 가능한지? ····· 178

Q352. 정비사업 조합원에게 공급하고 남은 주택이 30세대 이상으로 「주택공급에 관한 규칙」에 따른 입주자 모집신청 시 조합, 또는 조합원이 소유한 물건에 권리제한이 있는 경우 입주자를 모집할 수 있는지? ····· 178

다. 입주자모집 공고(제21조) ····· 179

Q353. 당첨자 발표 이후 서류제출 등 계약체결일정이 변경된 경우 반드시 입주자모집변경승인을 받아야 하는지? ····· 181

Q354. 청약접수가 완료되었으나, 모집공고문의 내용이 일부 변경되는 경우 청약업무수행기관에 등록된 공고문의 정정요청을 해야 하는지? ····· 181

Q355. 추가선택품목을 제시하는 경우 발코니 확장, 에어컨 설치, 가전제품을 한꺼번에 묶어 선택하도록 할 수 있는지? ····· 181

Q356. 공고는 반드시 청약 10일 전에 해야 하는지? ····· 182

Q357. 분양가격에 포함되지 않은 품목으로서 사업주체가 입주자모집공고에 제시하여 추가로 선택할 수 있도록 하는 품목이란? ····· 182

3. 입주자 선정 ····· 183

가. 입주대상자 자격 확인(제52조, 제58조) ····· 183

Q358. 당첨자 및 예비입주자의 자격 확인은 어떻게 진행되는지? ····· 184

Q359. 기타지역 거주자가 해당지역으로 청약을 신청하였으나, 기타지역에서 당첨된 경우 당첨을 유효한 것으로 인정할 수 있는지? ····· 184

Q360. 경기도 대규모 택지개발지구에서 공급하는 주택(해당지역 30%, 경기도 20%, 기타지역 50%)에서 가점제 점수에 오류가 있는 경우(해당지역 최저가점 34점, 경기도 최저가점 44점, 기타지역 최저가점 40점) ····· 185
Q361. 가점제 당첨자 또는 예비입주자의 가점 재산정 결과 점수가 낮아진 경우 부적격 판단 기준은? ····· 185
Q362. 해당지역 거주자가 기타지역으로 청약을 신청하여 당첨된 경우 그 당첨은 유효한지? ····· 186
Q363. 민영주택 입주자 선정 시 해당 주택형 배정물량이 1세대이며 당첨자가 1명, 예비입주자가 1명 선정되었고 당첨자의 신청가점은 40점이나 재산정결과 35점이며, 예비입주자의 점수가 28점인 경우 당첨자는 부적격자 인지? ····· 186

나. 부적격 당첨자 명단관리(제58조) ····· 186
Q364. 부적격으로 당첨이 취소된 경우 적용되는 입주자 선정 제한도 세대원 모두에게 적용되는지? ····· 187
Q365. 비 청약과열지역에서 부적격으로 인하여 당첨이 취소된 이후 해당 지역이 청약과열지역으로 지정된 경우 부적격으로 인한 당첨 제한 기간은? ····· 187

다. 예비입주자 선정(제26조, 제26조의2) ····· 188
Q366. 주택건설지역에 따른 예비입주자 선정 비율은? ····· 189
Q367. 민영주택 일반공급 및 특별공급 예비입주자 선정 방법은? ····· 190
Q368. 최초로 예비입주자를 입주자로 선정하기 위한 절차는? ····· 190
Q369. 최초 공급계약 체결일 이후 60일이 경과하여 예비입주자 명단을 파기한 이후 계약해지 등으로 잔여물량이 발생한 경우 공급방법은? ····· 191
Q370. 예비입주자가 없어 사업주체가 공급방법을 따로 정하여 공급하는 경우 특정인에게 임의공급이 가능한지? ····· 191
Q371. A, B 주택에 각각 청약을 신청하여 A단지에서는 예비입주자로 선정되고, B단지에서는 당첨이 되었는데, A단지의 예비입주자 동호수 추첨일과 B단지의 당첨일이 같은 날인 경우에는 어떻게 처리되는지? ····· 192
Q372. 기관추천 특별공급에서 미달이 발생 되는 경우 기관추천 특별공급 예비입주자에게 잔여물량이 공급되는지? ····· 192

CONTENTS

라. 무순위 청약(제19조제5항, 제26조제5항) ····· 193
Q373. 2021년 5월 28일 무순위 청약 개정으로 변경된 사항은? ····· 193
Q374. 무순위 청약으로 주택을 공급하는 경우란? ····· 193
Q375. 최초 무순위 공급 이후 계약해지 등으로 무순위 물량이 추가로 발생한 경우 임의공급이 가능한지? ····· 194
Q376. 무순위 청약으로 입주자 및 예비입주자를 선정하였으나(경쟁 발생, 공급물량≤신청자 수), 부적격 및 계약포기로 추가 잔여물량이 발생한 경우 공급방법은? ····· 194
Q377. 무순위 청약을 실시하였으나 공급 주택 수보다 신청자 수가 적은 경우(경쟁 미발생, 공급물량 〉 신청자 수) 잔여물량 공급방법은? ····· 194
Q378. 비규제지역에서 무순위 공급을 하는 경우에도 청약업무수행기관(한국부동산원, 청약홈)에 대행 의뢰가 가능한지? ····· 194
Q379. 비규제지역에서 무순위 물량 공급 시 임의공급이 가능한지? ····· 194
Q380. 규제지역에서 무순위 청약 시 비규제지역과 다르게 자격 제한을 강화하는 이유는? 195
Q381. 무순위 청약으로 주택을 공급하는 경우 입주자모집승인권자의 승인을 받아야 하는지? ····· 195
Q382. 무순위 청약 신청 시 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제9호(소형저가주택 무주택 인정) 적용이 가능한지? ····· 195
Q383. 동 주택의 최초 입주자모집 시 당첨자가 무순위 청약에 다시 신청하여 당첨될 수 있는지? ····· 195

4. 기타 ····· 196

Q384. 사업주체는 반드시 분양대행자에게 분양업무를 대행하게 하여야 하는지? ····· 196
Q385. 분양대행자의 자격은? ····· 196
Q386. 오피스텔 및 상가를 공급하는 경우에도 분양대행 자격이 필요한지? ····· 196
Q387. 제3자에게 공급업무를 대행하게 하는 경우 반드시 분양대행자에게 대행하도록 하여야 하는 업무의 종류는? ····· 197
Q388. 잔여물량 무순위 공급, 미분양 물량 선착순 공급업무를 제3자에게 대행하게 하는 경우 반드시 분양대행 자격을 가진 자가 대행하여야 하는지? ····· 197
Q389. 입주자를 모집하기 위해서는 반드시 견본주택을 건설하여야 하는지? ····· 198

Q390. 견본주택 건축가능 시기가 주택법 제15조에 따른 사업계획승인을 받고 난 후에만 가능한 것인지, 아니면 사업계획승인 이전에도 건축이 가능한지 ····· 198
Q391. 아파트 단지내 근린생활시설(상가)를 준공후 임대 또는 분양시 분양보증을 받아야 하는지 여부 ····· 198

Ⅵ 민간 사전청약

Q392. 민간사전청약제란? ····· 201
Q393. 민간사전청약 접수 방법은? ····· 201
Q394. 공공 사전청약에 입주예약자로 선정된 경우와 민간 사전청약에 당첨된 경우 차이점은 무엇인가요? ····· 201
Q395. 사전청약시 분양가격은 어떻게 제시되는지? ····· 202
Q396. 총 건설호수 중 일부를 제외하고 사전청약을 받는 이유는? ····· 202
Q397. 민간사전청약 자격 요건과 판단 기준시점은 어떻게 되나요? ····· 203
Q398. 민간사전청약에 특별공급 사전당첨 후 분양가가 변경될 경우 자격 유지가 가능한지 여부 ····· 203
Q399. 민간 사전청약에 당첨된 경우 본 청약 전까지 다른 주택에 청약을 신청할 수 있는지? ····· 203
Q400. 민간사전청약 당첨자가 무순위 청약신청 및 미분양 물량을 선착순으로 공급받을 수 있는지? ····· 204
Q401. 민간사전청약 시 소득요건 등이 충족됐으나 본청약시 연봉상승 등으로 소득여건 등이 기준을 초과할 경우 어떻게 되나요? ····· 204
Q402. 민간사전청약 당첨 이후 세대분리·통합, 혼인 등으로 세대원이 변경된 경우 주택 수 판정을 위한 세대원 기준은? ····· 204
Q403. 사전청약 당첨 후 주택수 유지 의무 관련 ····· 204
Q404. 세대 구성원이 변경된 경우 주택수 유지 여부의 판단은? ····· 205
Q405. 민간사전청약에 당첨된 이후 상속·혼인의 사유로 주택을 추가로 소유하게 되는 경우 사전당첨 자격 인정이 가능한지? ····· 205

CONTENTS

Q406. 민간사전청약 시 해당지역에 거주하고 있었으나, 거주기간을 충족하지 못한 자가 사전당첨자로 선정된 이후 근무·생업·취학 또는 질병치료로 다른 주택건설지역으로 이주하여 본 청약 입주자 모집공고일까지 거주기간 요건을 충족하지 못한 경우 예외적으로 사전당첨자 자격 인정이 가능한지? ····· 205
Q407. 민간사전당첨자 모집공고일부터 해당지역(수도권 투기과열지구)에 거주하기 시작한 사전당첨자가 이후 계속하여 2년간 거주하다가 본 청약 입주자모집공고일 이전 타 지역으로 이주한 경우 사전당첨 자격은 유효한지? ····· 206
Q408. 해당지역 거주요건을 충족한 경우 본 청약 입주자모집공고일 전 타 지역으로 이주 또는 장기간 해외체류가 가능한가요? ····· 206
Q409. 민간사전청약 시 해외에 거주하고 있어도 청약신청이 가능한지? ····· 207
Q410. 본 청약 예정 시점이 단축되어 해당지역 거주기간을 충족하지 못하게 된 경우에는? 207
Q411. 민간사전당첨자의 지위는 양도가 가능한지? ····· 207
Q412. 민간사전당첨자 지위 포기 절차는? ····· 208
Q413. 공급계약 체결에 동의한 민간사전당첨자가 동·호수 배정 이후 그 지위를 포기할 수 있는지? ····· 208
Q414. 민간사전청약 당첨자가 지위를 포기한 경우 어느 시점부터 다른 주택에 청약을 신청할 수 있는지? ····· 208
Q415. 민간사전청약 당첨자가 서류제출을 하지 않은 경우 계약을 포기한 것으로 간주되는지? ····· 209
Q416. 민간사전당첨자로 선정되었으나, 선정 자격 또는 선정 순위가 정당함을 소명하지 못하여 부적격 처리되는 경우 청약제한 사항은? ····· 209
Q417. 민간사전당첨자가 실제 공급계약을 체결하여 분양권을 소유하게 되는 시점 및 그 절차는? ····· 210

Ⅶ 전매제한

Q418. 주택의 전매제한이 무엇인가요? ····· 213
Q419. 전매제한을 적용받는 대상과 사업주체의 의미는 무엇인가요? ····· 213
Q420. 30세대 미만의 주택을 공급하려는 경우에도 전매제한을 적용받는지? ····· 213

Q421. 30세대 이상 건설하지만「주택법 시행령」제27조제4항에 해당하여「주택법」제15조에 따른 사업계획승인을 받지 않고 건축허가만으로 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축(주상복합)하는 경우 전매제한을 적용받는지? ····· 214
Q422. 100세대 미만 30세대 이상의 도시형생활주택의 경우에도 전매제한을 적용받나요? 214
Q423. 세대수가 증가하는 리모델링 주택 분양 시 전매제한을 적용받는지? ····· 214
Q424. 지역주택조합의 조합원 자격으로 취득한 주택은 전매제한을 적용받는지? ····· 215
Q425. 부대 및 복리시설(상가 포함)도 전매제한을 적용받는지? ····· 215
Q426. 오피스텔은 주택법에 따른 전매제한을 적용받나요? ····· 215
Q427. 지역주택조합의 조합원분 분양 후 남은 물량(보류지)을 분양받은 경우 그 주택도 전매제한을 적용받는지? ····· 215
Q428. 정비사업의 잔여보류시설(공동주택)을 일반공급 등으로 공급받았을 때 전매제한을 적용받는지? ····· 216
Q429. 전매제한 기간은 어떻게 정해지나요? ····· 216
Q430. ①예비입주자, ②미분양된 주택 계약자, ③무순위 당첨자 및 ④불법전매 등 으로 계약취소된 주택을 재공급 받은 경우의 전매제한의 기산일은? ····· 217
Q431. 입주자선정일이 12월 15일이고 전매제한기간이 6개월인 경우 전매는 언제부터 가능한지? ····· 217
Q432. 전매제한기간이 3년이상인 경우에 언제부터 해당 주택의 전매가 가능한가요? ····· 217
Q433. 청약시에는 비규제지역이었으나, 주택 공급계약을 체결한 후 조정대상지역으로 편입된 경우 전매제한기간은 어떻게 되나요? ····· 218
Q434. 입주자모집승인 신청은 조정대상지역으로 지정되기 전 하였으나, 미분양 물량을 조정대상지역 지정 이후에 공급하는 경우에 미분양 물량의 전매제한 기간은 어떻게 되나요? ····· 218
Q435. 청약시에는 비규제지역 또는 조정대상지역이었으나, 주택 공급계약을 체결한 이후 투기과열지구로 편입된 경우 전매제한 기간은 어떻게 되나요? ····· 218
Q436. 조정대상지역 또는 투기과열지구가 해제될 경우, 기존 분양권은 전매제한기간은 어떻게 되나요? ····· 219
Q437. 전매제한기간이 없는 비규제지역의 경우 주택공급계약 체결 전에 전매행위가 가능한지? ····· 220
Q438. 불법전매를 목격한 경우 어디에 신고를 해야 하는지?(불법전매 자진신고 포함) ····· 220

CONTENTS

Q439. 공동주택 사용승인 또는 잔금납부 시 소유권이전등기 없이 전매가 가능한지? ····· 220
Q440. 전매제한기간 전 분양권에 대하여 개인간 가계약만하고 잔금은 전매제한이 해제되는 시기에 받아도 전매제한제도를 위반한 것인지?(불법전매 문의) ····· 221
Q441. 원당첨자가 사망하여 상속받은 주택도 전매제한이 동일하게 적용되는지? ····· 221
Q442. 전매제한 기간이 적용된 주택은 그 기간이 도과되기 전에는 예외없이 전매가 제한되나요? ····· 221
Q443. 사업주체가 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자인 경우에는 전매 예외 사유에 따른 전매동의를 어느 기관으로부터 받아야 하는지? ····· 222
Q444. 세대원 전원이 다른 광역시, 특별자치시, 특별자치도 또는 시·군으로 이사하는 경우 전매예외 사유에 해당하여 전매동의를 받을 수 있나요?(1호) ····· 222
Q445. 세대원 중 일부만 이전하는 경우에는 전매동의를 받을 수 있나요?(1호) ····· 222
Q446. 일반학교의 전학도 전매예외 사유에 해당되나요?(1호) ····· 223
Q447. 「주택법 시행령」 제73조제4항제1호에서 명시한 질병치료에 요양병원 입원도 포함이 되는지?(1호) ····· 223
Q448. 결혼으로 인하여 다른 지역으로 이전한 경우 전매동의를 받을 수 있는지?(1호) ····· 223
Q449. 배우자와 이혼한 경우, 일부 지분의 증여가 가능한지?(4호) ····· 223
Q450. 한국토지주택공사의 동의를 받아 주택 또는 분양권의 일부를 배우자에게 증여(부부공동명의)하는 경우 지분의 몇 %까지 증여가 가능한지? ····· 224
Q451. 전매제한 기간 중 본인의 분양권을 배우자에게 일부 증여하여 부부공동명의로 변경하였는데 이를 다시 취소할 수 있는지?(공동명의 → 단독명의) ····· 224
Q452. 전매제한 기간 중 부부공동명의로 변경하기 위해 30%의 지분을 배우자에게 증여한 후 다시 또 20%의 지분을 추가 증여하는 것은 가능한가요? ····· 224
Q453. 청약 당첨 후 최초계약 시 부부공동명의로도 계약이 가능한지? ····· 224
Q454. 「주택법 시행령」 제73조제4항제8호에서 명시한 실직 및 신용불량의 기준은 어떻게 되는지? ····· 225
Q455. 전매제한 예외사유에 해당하여 주택을 전매할 경우 전매된 주택도 기존의 전매제한을 적용받는지? ····· 225

Ⅷ 거주의무

Q456. 거주의무자가 근무 등의 사유로 타 지역에 거주하지만 거주의무자의 세대원들이 해당 주택에 거주하는 경우 거주의무를 준수한 것으로 볼 수 있는지? ····· 232
Q457. 거주의무 대상에 재개발 · 재건축조합의 조합원 자격에 따른 주택 등도 포함되는지? · 232
Q458. 생업 상 부득이한 사유로서 '세대원 전원'이 타 주택건설지역에 거주하는 경우의 세대원이란 청약 당첨 시 세대원 전원을 의미하는 것인지? ····· 233
Q459. 청약 신청시부터 해당 주택건설지역에 거주하지 않고 있었고, 거주의무기간 중 타 주택건설지역에 거주하게 되는 경우도 거주한 것으로 간주되는지? ····· 233
Q460. 오피스텔도 주거용으로 분양되는 경우 거주의무 대상이 되는지? ····· 233

주택공급에 관한 규칙(법령) ····· 235

2022

주택청약 FAQ

Ⅰ. 청약자격 (공통)

1 청약신청지역

가. 주요내용

● 청약신청 지역을 판단하는 기준인 '주택건설지역'이란 주택이 건설되는 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 또는 시 · 군의 행정구역을 뜻합니다.

> **제2조(정의)** 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
> 2. "주택건설지역"이란 주택을 건설하는 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 또는 시 · 군의 행정구역을 말한다. 이 경우 주택건설용지를 공급하기 위한 사업지구 등이 둘 이상의 특별시 · 광역시 · 특별자치시 또는 시 · 군의 행정구역에 걸치는 경우에는 해당 행정구역 모두를 같은 주택건설지역으로 본다.

● 주택은 원칙적으로 입주자모집공고일 현재 해당 주택건설지역에 거주하고 있는 자를 공급대상으로 정하고 있으나,

> **제4조(주택의 공급대상)** ① 주택의 공급대상은 다음 각 호의 기준에 따른다.
> 1. 국민주택과 제3조제2항제1호에 따른 주택은 입주자모집공고일 현재 해당 주택건설지역에 거주하는 성년자인 무주택세대구성원에게 1세대 1주택(공급을 신청하는 경우에는 1세대 1명을 말한다. 이하 같다)의 기준으로 공급한다.
> 2. 민영주택(제3조제2항제1호에 따른 주택은 제외한다)은 입주자모집공고일 현재 해당 주택건설지역에 거주하는 성년자에게 1인 1주택의 기준으로 공급한다. 다만, 「주택법」 제2조제9호에 따른 토지임대부 분양주택(이하 "토지임대주택"이라 한다)은 1세대 1주택의 기준으로 공급한다.

● 제4조제1항제3호, 제4조제3항에 따른 청약가능지역에 거주하고 있는 경우 해당 주택건설지역에 거주하고 있지 않아도 청약신청이 가능합니다.

* 청약가능지역 : 법령상 용어는 아니나, 특정 지역에서 주택을 공급하는 경우 청약이 가능한 지역을 의미함
(예) 산업단지 : 전국에서 청약 가능, 서울 : 수도권 거주자 청약 가능

3. 제1호 및 제2호에도 불구하고 다음 각 목의 지역에서 공급하는 주택은 해당 주택건설지역에 거주하지 않는 성년자도 공급대상에 포함하며, 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 시장(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제15조제2항에 따른 행정시의 시장을 포함한다. 이하 같다) 또는 군수는 행정구역의 변경으로 주택건설지역이 변경되는 경우에는 변경 전의 주택건설지역 또는 그 중 일정한 구역에 거주하는 성년자를 공급대상에 포함하게 할 수 있다.
   가. 「신행정수도 후속대책을 위한 연기 · 공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」 제2조제2호에 따른 예정지역(같은 법 제15조제1호에 따라 지정이 해제된 지역을 포함한다. 이하 "행정중심복합도시 예정지역"이라 한다)
   나. 「도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법」 제6조에 따라 지정된 도청이전신도시 개발예정지구
   다. 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제6조에 따라 지정된 혁신도시개발예정지구
   라. 「기업도시개발 특별법」 제5조에 따라 지정된 기업도시개발구역
   마. 「주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 평택시등
   바. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 산업단지
   사. 법 제63조의2제1항제2호에 따라 지정된 조정대상지역(이하 "위축지역"이라 한다)

제4조(주택의 공급대상) ③ 다음 각 호에 해당하는 지역에 거주하는 성년자가 해당 지역 안에 있는 다른 주택건설지역의 주택을 공급받으려는 경우에는 공급대상으로 본다.
1. 서울특별시, 인천광역시 및 경기도지역(이하 "수도권"이라 한다)
2. 대전광역시, 세종특별자치시 및 충청남도
3. 충청북도
4. 광주광역시 및 전라남도
5. 전라북도
6. 대구광역시 및 경상북도
7. 부산광역시, 울산광역시 및 경상남도
8. 강원도

● 그러나, 청약가능지역에 거주하고 있어 청약신청이 가능하다고 하여 해당 주택건설지역 거주자와 동등하게 주택을 공급받을 기회가 주어지는 것은 아니며, 같은 순위 에서는 해당 주택건설지역 거주자가 주택을 우선공급 받고 남은 주택이 있는 경우에만 주택을 공급받을 수 있습니다.

제25조(주택의 공급방법) ③ 다음 각 호의 주택건설지역에서 공급하는 주택의 공급신청자 중 같은 순위에서는 해당 주택건설지역의 거주자(제4조제5항에 따른 거주기간 요건을 충족한 자에 한한다)가 우선한다.

1. 제4조제1항제3호가목에 따른 행정중심복합도시 예정지역
2. 제4조제1항제3호나목에 따른 도청이전신도시 개발예정지구
3. 제4조제1항제3호다목에 따른 혁신도시개발예정지구
4. 제4조제1항제3호라목에 따른 기업도시개발구역
5. 제4조제1항제3호마목에 따른 평택시등
6. 제4조제1항제3호바목에 따른 산업단지

6의2. 위축지역

7. 제4조제3항 각 호에 해당하는 지역

● 또한, 입주자모집공고일 현재 해당 주택건설지역에 거주하고 있는 경우에도 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 시장 또는 군수가 투기를 방지하기 위해 일정기간 이상 거주할 것을 우선공급 요건으로 정하고 있는 경우(수도권 투기과열지구의 경우 의무적으로 2년 이상의 기간을 정하여야 함)에는 해당 거주요건을 충족하여야만 우선공급을 받을 수 있습니다.

제4조(주택의 공급대상) ⑤ 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 시장 또는 군수는 투기를 방지하기 위해 필요한 경우에는 입주자모집공고일 현재 해당 주택건설지역에서 거주기간이 일정기간 이상인 자에게 주택을 우선공급하게 할 수 있다. 이 경우 해당 주택건설지역이 수도권의 투기과열지구인 경우에는 2년 이상의 거주기간을 정해 같은 순위에서는 그 거주기간 이상 거주하고 있는 사람에게 우선공급하게 해야 한다.

● 수도권 대규모 택지개발지구, 행정중심복합도시 예정지역 등에서 건설·공급하는 주택의 경우 해당 주택건설지역에서 일정기간 이상 거주하고 있는 자에게 주택의 일정비율을 우선 공급하고, 남은 주택은 청약가능지역 전체 신청자를 대상으로 주택을 공급할 수 있습니다.

제34조(대규모 택지개발지구 등에서의 우선공급) ① 사업주체는 대규모 택지개발지구[「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업이 시행되는 지역(수도권지역에 한정한다), 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택지구조성사업이 시행되는 지역(수도권지역에 한정한다) 및 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」에 따른 경제자유구역 개발사업이 시행되는 구역(이하 "경제자유구역 개발사업시행구역"이라 한다)으로서 면적이 66만제곱미터 이상인 지역을 말한다. 이하 같다] 또는 행정중심복합도시 예정지역에서 건설 · 공급하는 주택은 제25조제3항에도 불구하고 다음 각 호의 구분에 따라 시 · 도지사가 정하는 기간(해당 주택건설지역이 수도권의 투기과열

지구인 경우에는 2년 이상의 범위에서 정하는 기간) 이상 거주하고 있는 자에게 우선공급할 수 있다. 다만, 수도권 외의 경제자유구역개발사업시행구역으로서 면적이 66만제곱미터 이상인 지역에서 건설·공급하는 주택 수의 30퍼센트의 범위에서는 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 입주자모집공고일 현재 해당 주택건설지역에 광역시장·시장 또는 군수가 정하는 기간 이상 거주하고 있는 자에게 우선공급할 수 있으며, 그 나머지 수의 주택의 공급에 대해서는 국토교통부장관이 정하는 바에 따른다.

1. 주택건설지역이 특별시·광역시인 경우에는 해당 주택건설지역 거주자에게 50퍼센트
1의2. 주택건설지역이 행정중심복합도시 예정지역인 경우에는 해당 주택건설지역 거주자에게 행정중심복합도시건설청장이 정하여 고시하는 비율
2. 주택건설지역이 경기도인 경우에는 해당 주택건설지역 거주자에게 30퍼센트, 경기도 거주자에게는 20퍼센트. 다만, 해당 주택건설지역의 주택공급신청자가 공급량에 미달될 경우에는 경기도 거주자 공급물량에 포함한다.

② 제1항에 따른 대규모 택지개발지구가 둘 이상의 특별시·광역시 또는 시·군의 행정구역에 걸치는 경우에는 국토교통부장관이 정하는 바에 따른다.

- 위의 우선공급을 위한 거주기간을 충족한 경우라 하더라도 그 기간 내에 계속하여 90일, 연간 183일을 초과하여 국외에 거주한 이력이 있는 경우에는 국내에 거주하지 않은 것으로 보아 우선공급 대상에서 제외되며, 다만 세대원 중 주택공급 신청자만 생업에 직접 종사하기 위하여 국외에 체류한 경우에는 예외적으로 국내에 거주한 것으로 보아 우선공급 자격을 인정하고 있습니다.

제4조(주택의 공급대상) ⑥ 제5항에 따른 거주기간은 입주자모집공고일을 기준으로 역산했을 때 계속하여 국내에 거주하고 있는 기간을 말하며, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기간은 국내에 거주하지 않은 것으로 본다. 이 경우 다음 각 호에 따른 기간을 산정할 때 입국일부터 7일 이내에 같은 국가로 출국한 경우에는 국외에 계속 거주하는 것으로 본다.

1. 국외에 계속하여 90일을 초과하여 거주한 기간
2. 국외에 거주한 전체기간이 연간 183일을 초과하는 기간

⑦ 제6항에도 불구하고 세대원 중 주택공급신청자만 생업에 직접 종사하기 위하여 국외에 체류하고 있는 경우에는 국내에 거주하고 있는 것으로 본다.

나. 청약신청지역 및 우선공급

Q 1 경기도 과천시에서 공급되는 주택의 해당 주택건설지역의 범위는?

A 해당 주택건설지역이란 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 또는 시 · 군의 행정구역을 말합니다. 따라서, 경기도 과천시에서 공급하는 주택의 경우 과천시가 해당 주택건설지역에 해당됩니다.

참고로, 서울특별시에서 공급되는 주택의 경우 서울특별시 전역, 인천광역시의 경우 인천광역시 전역이 해당 주택건설지역에 해당됩니다.

Q 2 해당 주택건설지역에 거주하고 있지 않다면 청약신청이 불가능한지?

A 해당 주택건설지역에 거주하고 있지 않더라도 청약가능지역에서 공급되는 주택에 청약신청이 가능하나, 같은 순위에서는 해당 주택건설지역의 거주자가 우선하여 주택을 공급받게 됩니다.

* 서울·인천·경기도 / 대전·세종·충남 / 충북 / 광주·전남 / 전북 / 대구·경북 / 부산·울산·경남

다만, 수도권 대규모 택지개발지구 등에서 주택이 공급되는 경우 일정 비율의 주택에 대해서는 해당 주택건설지역 거주자와 동등한 자격으로 주택을 공급받을 기회를 가지게 됩니다.

Q 3 해당 지역에 거주하고 있으나, 우선공급을 위한 거주기간을 충족하지 못하는 경우 청약신청 지역은?

A 입주자모집공고일 현재 해당지역에 거주하고 있으나 우선공급을 위한 거주기간(예: 서울 2년)을 충족하지 못하는 경우에는 기타지역으로 청약을 신청하여야 하며, 거주기간을 충족하지 못함에도 해당지역 우선공급으로 청약을 신청하여 당첨된 경우에는 당첨이 취소되고 부적격 처리되어 일정기간 입주자 선정이 제한되는 점 유의하여 주시기 바랍니다.

Q 4 과거 해당지역에 거주한 이력도 우선공급을 위한 거주기간에 포함할 수 있는지?

A 우선공급 자격을 인정받기 위해서는 입주자모집공고일로부터 역산한 기준일 이전부터 계속하여 해당 지역에 거주하고 있어야 합니다. 따라서 과거에 해당 지역에 거주한 이력이 있더라도 다른 지역에 거주하다 해당 지역으로 거주지를 옮긴 경우, 주민등록표 등본상 최근 전입일을 기준으로 처음부터 거주기간을 기산하여야 합니다.

* (예) 입주자모집공고일이 2020.1.1, 우선공급을 위한 거주기간은 2년인 경우, 2018.1.1 이전부터 계속하여 해당 지역에 주민등록을 두고 거주하고 있어야 해당지역 우선공급 자격 인정 (2019.7.1.부터 주민등록을 두고 계속 거주하였다면 2021.7.1. 이후 입주자모집공고한 주택에 우선공급 신청 가능)

Q 5 해당지역 거주여부 및 거주기간을 판단하는 기준은?

A 거주지역 및 우선공급을 위한 거주기간은 청약신청자의 주민등록표초본을 기준으로 판단하여야 하며, 실제 해당지역에 거주하였다 하더라도 해당 주소지에 주민등록을 하지 않은 경우에는 거주한 것으로 인정할 수 없습니다.(주민등록표초본상 말소 사실이 있는 경우 해당 시·도거주기간은 재등록일 이후부터 산정)

Q 6 「주택공급에 관한 규칙」 제34조에 따른 대규모택지개발지구에서 주택이 공급되는 경우 일반공급 뿐만 아니라 특별공급 물량도 공급비율에 따라 배정되는지?

A 공급규칙 제34조가 적용되는 지역에 주택을 공급하는 경우 특별공급 물량 또한 그 공급비율에 따라 배정하여야 합니다.

(예) 서울특별시·인천광역시 대규모 택지개발지구에서 공급되는 주택: 특별시·광역시 거주자(거주기간 충족 필요)에게 공급물량의 50% 우선공급 → 이후 잔여물량을 전체 수도권 거주자를 대상으로 공급

(예) 경기도 과천시 대규모 택지개발지구에서 공급되는 주택: 과천시 거주자(거주기간 충족 필요)에게 공급물량의 30% 우선공급 → 이후 과천시 공급 잔여물량 + 20% 경기도 거주자(거주기간 충족 필요)에게 공급 → 이후 잔여물량을 전체 수도권 거주자를 대상으로 공급

다만, 다자녀 특별공급의 경우 「다자녀가구 및 노부모부양 주택 특별공급 운용지침」 제5조 단서에 따라 수도권에서 입주자를 모집하는 때에는 해당 주택건설지역 시·군·구가 속한 시·도에 50퍼센트를 우선공급하고 나머지 주택(우선공급에서 미분양된 주택을 포함한다)은 수도권 거주자(우선공급에서 입주자로 선정되지 아니한 자를 포함한다)에게 공급할 수 있습니다.

(예) 경기도 과천시: 경기도 거주자에게 공급물량의 50%를 우선공급하나, 경기도 내에서 경쟁이 발생한 경우 과천시 거주자(거주기간 충족 필요)에게 우선 공급하고 남은 물량이 발생하는 경우 경기도 거주자에게 공급 → 이후 잔여물량을 수도권 전체 거주자를 대상으로 공급

Q 7 행정중심복합도시예정지역에서 공급하는 주택의 경우 공급비율 및 대상은?

A 행정중심복합도시 예정지역에서 공급하는 주택의 경우 「주택공급에 관한 규칙」 제34조에 따라 해당 주택건설지역 거주자에게 행정중심복합도시건설청장이 정하여 고시하는 비율(현행 50%)을 우선공급하고 있으며,

이후 남은 물량은 「주택공급에 관한 규칙」 제4조제1항제3호 가목에 따라 해당 주택건설지역에 거주하지 않는 자도 공급대상에 포함하여 공급하고 있습니다.

다. 해외 체류자의 청약 제한

제4조(주택의 공급대상) ⑥ 제5항에 따른 거주기간은 입주자모집공고일을 기준으로 역산했을 때 계속하여 국내에 거주하고 있는 기간을 말하며, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기간은 국내에 거주하지 않은 것으로 본다. 이 경우 다음 각 호에 따른 기간을 산정할 때 입국일부터 7일 이내에 같은 국가로 출국한 경우에는 국외에 계속 거주하는 것으로 본다.

1. 국외에 계속하여 90일을 초과하여 거주한 기간
2. 국외에 거주한 전체기간이 연간 183일을 초과하는 기간

Q 8 해외체류 기간 산정 방법

A 「주택공급에 관한 규칙」 제4조제5항 및 제34조에 의하면 수도권의 투기과열지구에서 공급되는 주택을 우선공급 받기 위해서는 해당지역에 2년 이상 거주하고 있어야 하며,

수도권 투기과열지구가 아닌 지역에서도 지자체장(특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 시장 또는 군수)이 투기를 방지하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우 일정기간 이상의 거주기간을 설정하여 우선공급할 수 있습니다.

위의 거주기간은 입주자모집공고일을 기준으로 역산했을 때 계속하여 국내에 거주하고 있는 기간을 말하며, 거주기간 내에 해당지역에 주민등록이 되어 있다 하더라도 공급규칙 제4조제6항에 따라 아래와 같이 해외에 체류한 이력이 있는 경우에는 국내에 거주하지 않은 것으로 보아 우선공급 신청이 제한됩니다.(입국 후 7일 이내 동일국가 재출국시 국외에 계속 거주한 것으로 봄, 출국일은 해외체류기간에 포함하지 않고 입국일은 해외체류기간에 포함)

① 국외에 계속하여 90일을 초과하여 거주한 경우

② 국외에 거주한 전체기간이 연간 183일을 초과하는 경우

* 거주기간이 1년, 또는 2년인 경우 입주자 모집공고일을 기준으로 역산하여 1년 단위로 연간 체류기간을 산정하여 한번이라도 연간 183일을 초과한 경우 우선공급 자격 불인정

* 기준일 이전(거주기간이 2년인 경우 2년 이전)부터 계속하여 해외에 체류하고 있는 경우에도 기준일부터 해외 체류기간 산정

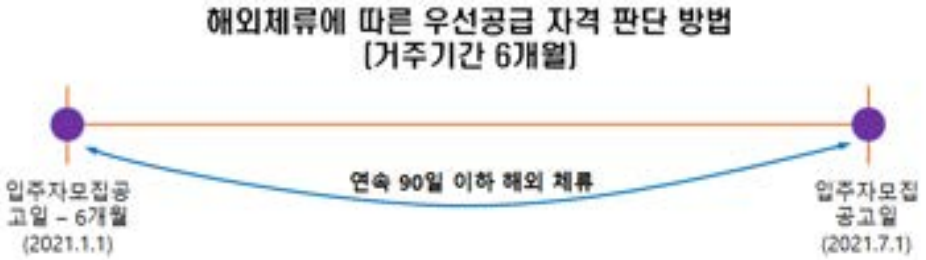
따라서 청약 신청자가 우선공급을 위한 거주기간이 2년인 지역에 주민등록을 두고 있으나, 2년 내에 계속하여 90일, 또는 연간 183일을 초과하여 해외에 체류한 이력이 있는 경우에는 해당지역 우선공급 청약을 신청할 수 없으며, 다만 입주자모집공고일 당일 국내에 거주하고 있다면 기타지역(해당지역 2년 미만 거주자)으로 청약 신청이 가능합니다.

* 기간 내 해외체류기준을 초과하고, 입주자모집공고일 현재도 해외에 체류하고 있는 경우 기타 지역으로도 청약신청 불가

Q 9 해당지역 우선공급을 위한 거주기간이 6개월 미만인 경우 해외체류 요건 적용 방법은?

A 주택이 건설·공급되는 지역에서 우선공급을 위한 거주기간을 6개월 미만으로 정하고 있는 경우 제4조제6항제1호(국외에 계속하여 90일 초과 거주)만 적용되어 입주자모집공고일을 기준으로 역산한 거주기간 내에 계속하여 90일을 초과하여 해외에 체류한 이력이 없어야 합니다.

따라서 입주자모집공고일을 기준으로 산정한 거주기간 내에 90일을 초과하여 해외에 체류한 이력이 있다면 해당지역 우선공급 청약을 신청할 수 없으며, 다만 계속하여 90일을 초과하여 해외에 체류한 이력이 있더라도 입주자모집공고일 당일 국내(해당 주택 건설지역)에 거주하고 있는 경우라면 기타지역으로 청약 신청이 가능합니다.



* 해외체류기간을 초과하고, 입주자모집공고일 현재에도 해외에 체류하고 있는 경우에는 기타지역으로도 청약신청 불가

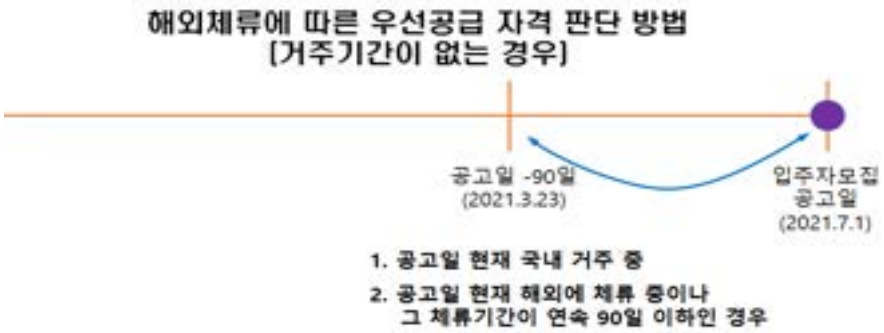
Q 10 입국일부터 7일 이내 같은 국가로 출국한 경우 해외체류기간 산정방법은?

A 입국일부터 7일 이내 같은 국가로 출국하였다면 계속하여 국외에 거주한 것으로 보아 '계속하여 90일을 초과' 여부를 판단하여야 하며, 국내에 머무른 기간은 체류기간에 포함되지 않습니다.

(예) 80일간 A국가에 체류하였다가 국내에 입국, 5일 후 동일한 A국가로 출국하여 50일이 경과한 경우, 계속하여 해외에 체류한 기간은 130일

Q 11 해당지역 우선공급을 위한 거주기간이 없는 경우 해외체류 요건 적용 방법은?

A 우선공급을 위한 일정기간의 거주기간이 없는 경우에도 입주자모집공고일 현재 계속하여 90일을 초과하여 해외에 체류 중인 경우에는 국내에 거주하고 있는 것으로 볼 수 없으며, 이 경우 해당지역뿐만 아니라 기타지역으로도 청약을 신청할 수 없습니다.



* 입주자모집공고일 전일에 입국하여 국내에 체류 중이라면 과거 해외체류 여부와 무관하게 해당지역 청약신청 가능(입국일은 해외체류기간에 포함됨)

Q 12 당일에 출국하여 당일에 입국한 경우 해외에 체류한 것으로 보아야 하는지?

A 해외체류기간 산정 시 출국일은 해외 체류일에 포함하지 않고 입국일은 포함되며, 당일에 출국하여 입국한 경우에는 국내에 거주한 것으로 볼 수 있습니다.

Q 13 해외 장기체류 이후 국내에 복귀한 경우, 언제부터 해당지역 우선공급 신청이 가능한지?

A 우선공급을 위한 별도의 거주기간이 없는 지역의 경우 입국일 다음날부터 입주자모집공고하는 주택에 해당지역으로 청약 신청이 가능하나,

우선공급 기간이 6개월 이상인 경우에는 청약하려는 주택의 입주자모집공고일을 기준으로 역산하여 그 기간 동안 연간 183일, 연속 90일 초과 해외체류 여부를 판단하여 해당지역 우선공급 가능여부를 판단하여야 합니다.

라. 해외 체류자의 청약 제한 예외 (생업사정으로 인한 단신부임)

○ 제4조(주택의 공급대상) ⑦ 제6항에도 불구하고 (1) 세대원 중 (2) 주택공급신청자만 (3) 생업에 직접 종사하기 위하여 국외에 체류하고 있는 경우에는 국내에 거주하고 있는 것으로 본다.

Q 14 단신부임의 적용 기준이 되는 세대원이란?

A 입주자모집공고일 현재 「주택공급에 관한 규칙」 제2조제2호의3에 따른 세대원이 있는 경우를 말하며, 청약신청자의 미성년 자녀의 경우 청약신청자와 동일한 세대를 구성하고 있지 않더라도 해외근무자 우선공급 예외규정 적용을 위한 세대원의 범위에 포함됩니다.

* 가족관계증명서로 미성년 자녀 유무를 확인하고, 동일 세대를 구성하고 있지 않은 미성년 자녀라도 출입국사실확인서를 통해 해외체류여부 확인 필요

Q 15 배우자 및 자녀가 없는 자도 예외 적용이 가능한지?

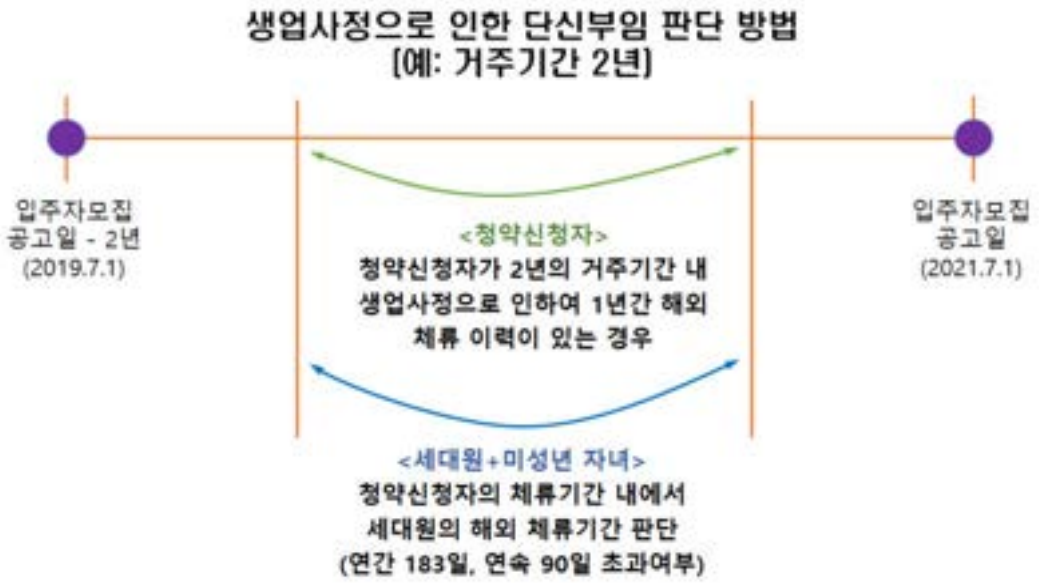
A 배우자 및 자녀가 없는 자의 경우에는 입주자모집공고일 현재 직계존속과 동일한 주민등록표에 등재되어 있다면 세대원이 있는 것으로 볼 수 있으나, 단독세대주로 되어 있거나, 동거인(형제·자매, 친구 등)의 세대원으로 등재된 경우 단신부임 인정이 불가합니다.

Q 16 생업에 직접 종사하는 자의 의미 및 확인을 위해 필요한 서류는?

A 국내기업·기관에 소속되어 해외에 파견된 주재원 및 해외 출장자는 파견·출장명령서, 해외에서 직접 사업을 하거나 근로자로 채용된 자는 현지 관공서에서 발급받은 사업·근로 관련 서류, 취업·사업비자 발급내역 등으로 생업에 종사하고 있다는 사실을 소명하여야 합니다. (해외에서 발급받은 서류의 경우 번역공증 첨부)

Q 17 주택공급신청자만 국외에 체류하고 있는 경우(단신부임)의 판단기준은?

A 청약신청자가 해외에 체류 중인 기간 내 입주모집공고일 현재 동일한 세대원 또는 미성년 자녀 중 한명이라도 해외에 체류한 기간이 제4조제6항 각호에 해당하는 경우(계속하여 90일, 연간 183일 초과하여 거주한 경우) 단신부임을 인정할 수 없습니다.



또한, 세대원 및 자녀가 함께 체류하다가 귀국하였다 하여 바로 단신부임이 인정되지 않으며, 입주자모집공고일 기준으로 우선공급 거주기간을 역산하여 그 기간 내에 위의 기준에 따른 단신부임 해당여부를 판단하여야 합니다.

* 해당지역 우선공급을 위한 거주기간이 없으나 청약 신청자가 입주자모집공고일 현재 계속하여 90일을 초과하여 해외에 체류 중인 경우 국내에 거주한 것으로 인정할 수 없으나, 세대원 및 미성년 자녀가 계속하여 해외에 체류한 기간이 90일 이하라면 단신부임 요건을 충족한 것으로 보아 해당지역(주민등록상 주소지) 청약신청 가능

마. 장기복무군인의 거주지역 판단

제4조(주택의 공급대상) ④ 10년 이상 장기복무 중인 군인은 해당 주택건설지역에 거주하지 아니하여도 제1항제1호 및 제2호를 적용할 때에 해당 주택건설지역에 거주하는 것으로 본다. 다만, 수도권에서 건설되는 주택을 공급받으려는 경우에는 해당 주택건설지역이 아닌 수도권 거주자로 본다.

⑧ 제5항부터 제7항까지의 규정에도 불구하고 25년 이상 장기복무 중인 군인으로서 국방부장관이 정하는 요건에 해당하여 국방부장관이 추천하는 군인은 수도권(투기과열지구는 제외한다)에서 건설되는 주택을 공급받으려는 경우 해당 주택건설지역에 거주하지 않아도 해당 주택건설지역의 우선공급 대상자로 본다.

Q 18 10년 이상 장기복무 중인 군인은 전국 어디나 해당지역으로 청약 신청이 가능한지?

A 10년 이상 장기복무 중인 군인은 해당 주택건설지역에 실제 거주하고 있지 않아도 입주자모집공고일 현재 해당 주택건설지역에 거주하는 것으로 인정하나, 수도권에서 건설되는 주택을 공급받으려는 경우에는 해당 주택건설지역이 아닌 수도권(기타지역) 거주자로 청약을 신청하여야 합니다.

다만, 「주택공급에 관한 규칙」 제4조제8항 신설(2021년 2월 2일 시행)로 25년 이상 장기복무 중인 군인으로서 국방부장관이 정하는 요건에 해당하여 국방부장관이 추천하는 군인은 수도권(투기과열지구는 제외한다)에서 건설되는 주택을 공급받으려는 경우에는 해당 주택건설지역에 거주하지 않아도 해당 주택건설지역의 우선공급 대상자로 인정됩니다.

* 25년 이상 장기복무 군인 추천대상자 선정기준 및 세부 절차는 국방부에 문의 필요

Q 19 10년 이상 장기복무 중인 군인이 일정기간 이상의 거주기간(예: 대전광역시 1년 이상)을 우선공급 요건으로 정하고 있는 지역에 청약을 신청하는 경우 거주기간까지 충족한 것으로 인정해 주는지?

A 해당 주택건설지역에서 일정기간 이상 거주할 것을 우선공급 요건으로 하고 있는 경우에는 10년 이상 장기복무한 군인이라도 해당 주택건설지역으로 청약할 수 없으며, 실제 그 지역에 복무하며 해당기간 이상 거주 중이 아니라면 기타지역으로 청약을 신청하여야 합니다.

특히 혁신도시, 산업단지, 기업도시 등 청약가능지역이 전국이면서 해당 주택건설지역에 일정 기간 거주요건이 있는 경우에는 10년 장기복무 군인 또한 기타지역 거주자로 청약을 신청하여야 하며, 우선공급 대상자가 될 수 없습니다.

Q 20 10년 이상 장기복무 중인 군인이 다자녀가구 특별공급을 신청하는 경우 해당지역에 거주하고 있지 않더라도 해당 시 · 도 거주기간 인정이 가능한지?

A 10년이상 장기복무 중인 군인의 거주지역 인정 규정은 다자녀가구 특별공급 배점표 상의 해당 시 · 도 거주기간에는 적용되지 않습니다. 따라서 실제 해당 시·도에 거주하고 있지 않다면 거주기간은 0점으로 입력하여야 합니다.

2 청약통장

가. 주요내용

입주자저축 종류

구 분	청약저축	청약부금	청약예금	주택청약종합저축
가입 대상	무주택세대주	20세 이상 개인 (유주택자도 가능)	20세 이상 개인 (유주택자도 가능)	누구나 가입가능 (유주택자도 가능)
저축 방식	매월 일정액 불입	매월 일정액 불입	일시불 예치	매월 일정액 불입 (일시불 예치 가능)
저축 금액	월 2~10만원	월 5~50만원	200~1,500만원 (규모·지역별 차등)	월 2~50만원 (15백만원 일시납입)
대상 주택	85㎡이하 공공기관 건설주택 등*	85㎡이하 민영주택	모든 민영주택 (85㎡초과 공공 주택도 가능)	모든 주택

※ 청약저축, 청약예금·부금 : '15.9.1 이후 신규가입 중단

* 공공기관건설주택등 : 85㎡이하 공공기관 건설주택, 85㎡이하 공공택지내 민간건설 임대주택, 국민주택기금 지원을 받은 민간건설 60㎡이하 주택

입주자저축별 청약대상주택 변경

입주자저축 종류	내 용	기 한
주택청약종합저축	민영주택의 경우 청약하고자 하는 주택의 규모별·소재지별 기준에 따른 예치기준금액 납입	입주자모집공고 당일까지
청약저축	민영주택에 청약하고자 하는 경우 청약예금(예치기준금액 이상 납입 필요)으로 전환해야 하며, 청약예금으로 변경할 경우 청약저축으로 재전환 불가	입주자모집공고 전일까지
청약부금	청약하고자 하는 주택의 규모별·소재지별 기준에 따른 예치기준금액 납입해야 하며, 85초과 민영주택에 청약하고자 하는 경우 청약예금으로 전환해야 함	입주자모집공고 전일까지
청약예금	청약하고자 하는 주택의 규모별·소재지별 기준에 따른 예치기준금액 납입	입주자모집공고 전일까지

주택청약종합저축 상품 개요

구 분	주 요 내 용
가입 대상	▸ 국민인 개인(국내에 거주하는 재외동포 포함) 또는 외국인 거주자
계약 기간	▸ 가입일로부터 입주자로 선정시까지 (당첨 시까지)
적립 금액	▸ 매월 2만원 이상 50만원 이하의 금액을 자유롭게 납입(국고금관리법에 따라 10원단위까지 납입가능) - 잔액이 1,500만원 미만인 경우 월 50만원 초과하여 잔액 1,500만원까지 일시예치 가능 - 잔액이 1,500만원 이상인 경우 월 50만원 이내에서 자유 적립

청년우대형 주택청약종합저축 상품 개요

구 분		주 요 내 용
가입 대상	나이	■ 만 19세 이상 ~ 만 34세 이하 (병역증명서에 의한 병역 이행기간이 증명되는 경우 현재 연령에서 병역 이행 기간(최대 6년)을 빼고 계산한 연령이 만 34세 이하인 사람 포함)
	소득	■ 직전년도 신고소득이 있는 자로 연소득 3천만 원* 이하 근로·사업·기타 소득자 (1년 미만으로 직전년도 신고소득이 없는 경우 근로소득자에 한해 급여명세표 등으로 연소득 환산) * '22.1.1 기준 36백만원으로 상향 예정
	주택 여부	■ 주택을 소유하지 않은 세대주 ■ 주택을 소유하고 있지 않으며 3년 이내에 세대주가 될 예정인자 ■ 주택을 소유하고 있지 않은 세대의 세대원 *단, 세대주는 3개월 이상 연속하여 유지하여야 함
우대이율		▸ (요건) 가입기간 2년 이상 (단, 청약당첨으로 인한 2년 미만 해지는 예외) ▸ (한도) 총 원금 5천만원까지, 최대 10년간(무주택인 기간에 한함) ▸ (이율) 기존「주택청약종합저축」이율 + 1.5%p 우대 ‣ 2년이상 유지 시 최대 연 3.3% * 일반이율 변동 시 청년 우대형 이율 연동(+1.5%p), 1개월 이내 해지 시 이자 없음

구 분	주 요 내 용
비과세	▸ (요건) 가입기간 2년 이상 ▸ (한도) 총 이자소득의 500만원 및 원금 연 600만원까지 비과세 적용 * 비과세 대상 및 요건은 조세특례제한법에 따르며, 연소득·무주택세대주 요건은 우대이율 요건과 일부 다름
소득공제	▸ 기존 「주택청약종합저축」과 동일 * 조세특례제한법 상의 요건을 충족한 경우 연소득 7천만원 이하이며 무주택세대주인 경우 연간 240만원 한도로 40%까지
전환신규	▸ 기존 「주택청약종합저축」에서 「청년 우대형 주택청약종합저축」으로 전환가능 * 기존 가입기간 및 납입인정회차(연체일수는 제외)를 연속하여 인정 ▸ (방식) 기존통장 해지 후 전환원금을 신규통장으로 이전 * 전환원금은 청약회차 및 우대이율에서 제외됨
증빙서류	▸ (연령, 무주택인 세대주) 각서, 주민등록등본, (병역기간) 병적증명서 ▸ (연소득) 소득확인증명서(청년우대형 가입 및 과세특례 신청용) 등 ▸ (무주택기간) 「지방세 세목별 과세증명서」(해지 시 제출, 전국단위 주민센터 발급본) * 비과세 위한 연소득 및 무주택세대주 요건 증빙은 조세특례제한법을 따름
납입방식	▸ 기존 「주택청약종합저축」과 동일 * 원금 1,500만원까지 자유롭게 납입 후, 월2만~50만원 납입 가능
가입기간	▸ 2018.7.31. ~ 2021.12.31. (일몰제 적용) * 가입기간 '23.12.31.까지로 연장 예정

나. 주요 질의 및 답변

Q 21 기존 청약통장을 주택청약종합저축으로 전환할 수 있나요?

A 기존 청약통장(청약저축, 청약부금, 청약예금)에서 주택청약종합저축으로의 전환은 불가능하며, 기존 청약통장을 해지한 후 신규 가입으로만 가능합니다.

Q 22 주택청약종합저축 납부 후 일부 인출 혹은 일부 해지가 가능한가요?

A 일부 인출 및 일부 해지 불가합니다. 원금 및 이자는 주택청약종합저축 해지 시 일시에 지급합니다. (해지할 경우 가입 기간 등 납입내역은 소멸됩니다.)

* 청약통장을 활용한 예금담보부 대출은 가능

Q 23 이미 납입한 회차의 예치금을 추후에 수정할 수 있나요?

A 한번 입금된 금액과 회차는 정정이 불가합니다. 예를 들어 한 회차에 2만원 납입 후, 추후에 추가 납입하여 해당 회차 납입금을 10만원으로 정정할 수는 없습니다.

Q 24 납입금을 연체한 경우 추후에라도 납입할 수 있나요?

A 주택청약종합저축의 경우 연체한 납입분에 대해 추후에도 납입이 가능합니다. 다만 『주택공급에 관한 규칙』에서 규정하는 아래의 산식에 의해, 연체총일수에 따라 납입 인정일이 지연되어 인정될 수 있습니다.

$$\text{회차별 납입인정일} = \text{약정납입일} + \frac{\text{연체총일수} - \text{선납총일수}}{\text{납입횟수}}$$

* 연체일수 및 납입횟수는 가입은행에 문의 필요

Q 25 주택청약종합저축은 증여 또는 명의변경이 가능한가요?

A 주택청약종합저축은 가입자가 사망하여 그 상속인 명의로 변경하는 경우만 가능합니다. (개명, 주민등록번호 변경 등 본인 정보 수정 가능합니다.)

단, 청약저축 및 예·부금의 경우 다음 표와 같이 명의변경 가능

<table>
<tr><th>청약통장</th><th>명의변경 사유</th><th>납입금 및 회차 인정</th></tr>
<tr><td>청약저축</td><td rowspan="2">- 가입자가 사망한 경우 상속인 명의로 변경
- 가입자가 혼인한 경우 배우자 명의로 변경
- 가입자의 배우자 또는 가입자의 직계존비속으로 세대주를 변경*한 경우 세대주 명의로 변경
* 합가에 따른 세대주 변경, 가입자 전출로 인한 세대주 변경, 전입전출 없이 단순 세대주 변경</td><td rowspan="4">기존 가입자의 납입인정 금액 및 회차 승계</td></tr>
<tr><td>'00.3.26. 이전 가입한 청약 예·부금</td></tr>
<tr><td>주택청약종합저축
(청년우대형 포함)</td><td rowspan="2">- 가입자가 사망한 경우 상속인 명의로 변경</td></tr>
<tr><td>'00.3.27. 이후에 가입한 청약 예·부금</td></tr>
</table>

Q 26 청약 당첨 등으로 해지 후 다시 청년우대형 청약통장에 가입할 수 있나요?

A 가입 시 청년우대형 주택청약종합저축 자격요건을 갖춘 고객은 재가입 가능합니다. (횟수제한 없음)

Q 27 청년우대형 주택청약종합저축의 우대이율과 비과세혜택 요건은 동일한가요?

A 그렇지 않습니다. 우대이율과 비과세 혜택을 받기 위한 요건이 상이하니 이 점 유의하시기 바랍니다.

* 자세한 요건은 가입 은행에 문의 혹은 주택도시기금포털 안내 참조

Q 28 청년우대형 청약통장 가입(혹은 전환신규)시 세대원으로 비과세 신청을 못했으나, 가입 중 무주택세대주로 변경된 경우 비과세 신청 가능한가요?

A 비과세 혜택을 받기 위한 요건 중 '주택을 소유하지 않은 세대의 세대주' 기준은 가입(또는 전환신규) 당시 기준으로, 가입일 기준으로 요건을 충족하지 못할 경우 신청이 불가합니다.

Q 29 청년우대형 청약통장 가입(혹은 전환신규) 당시 세대주였는데 해지 시 세대원인 경우 비과세 적용을 받을 수 있나요?

A 비과세 요건 중 '주택을 소유하지 않은 세대의 세대주' 자격은 가입 당시 기준입니다. 따라서 해지 시 세대원이더라도 비과세 요건을 충족하신다면 비과세 적용 가능합니다.

Q 30 청년우대형 청약통장 가입(혹은 전환신규) 당시 무주택자 였는데 이후 주택을 소유하게 된 경우 우대이율 및 비과세 적용을 받을 수 있나요?

A 비과세 요건 중 '주택을 소유하지 않은 세대의 세대주' 자격은 가입 당시 기준입니다. 따라서 이후 주택을 소유하더라도 비과세 적용 가능합니다. 다만, 우대이율의 경우 최초로 주택을 소유하게 된 년도의 직전년도 말까지만 우대이율을 적용받습니다.

* 예시) '21년에 가입 후 '23년에 주택 구입 시 : '22년 말까지 우대이율 적용

Q 31 제2순위로 당첨된 경우 해당 통장은 재사용이 가능한지?

A 제2순위 청약신청 또한 입주자저축을 필요로 하며, 입주자저축 통장을 사용하여 분양주택 또는 분양전환공공임대주택의 입주자로 선정된 경우에는 해당 통장은 재사용할 수 없습니다.

Q 32 주민등록 거주지가 인천시인 청약신청자가 서울에서 분양하는 전용면적 85㎡이하의 민영주택을 청약코자 할 때 예치기준금액은?

A 주택공급에 관한 규칙 [별표2]에서 민영주택 청약 예치기준금액을 규정하고 있으며, 지역은 청약신청자의 거주지 기준, 예치기준금액은 청약하고자 하는 주택의 평형을 기준으로 결정하여야 함. 따라서, 청약자가 인천시(그 밖의 광역시)에 거주하고 있고, 85㎡ 이하의 평형에 청약하는 경우 예치기준금액은 250만원입니다.

민영주택 청약 예치기준금액 (제9조제3항 관련)

(단위 : 만원)

지역 / 공급받을 수 있는 주택의 전용면적	특별시 및 부산광역시	그 밖의 광역시	특별시 및 광역시를 제외한 지역
85㎡ 이하	300	250	200
102㎡ 이하	600	400	300
135㎡ 이하	1,000	700	400
모든 면적	1,500	1,000	500

Q 33 인천광역시 거주자로 청약예금 400만원(전용면적 102㎡ 이하)에 가입한 자가 입주자 모집공고일 전 서울시로 이주한 경우 102㎡ 이하의 주택에 청약하려면?

A 서울의 경우 전용면적 102㎡ 이하 주택에 청약할 수 있는 예치금액은 600만원이기 때문에 청약접수 당일까지 부족금액인 200만원을 추가로 예치하여야만 102㎡ 이하의 주택에 청약이 가능

Q 34 통장예치금을 공고일 당일날 넣어도 되나요?

A 민영주택 청약 시 입주자모집공고일을 기준으로 청약하려는 주택의 전용면적에 해당하는 예치기준 금액이상이 납입되어 있으면 인정이 되며,

다만, 청약예금 가입자의 경우 입주자모집공고일 전일까지 주택면적을 변경하여야 변경된 면적으로 청약 신청이 가능합니다.(입주자모집공고일 이후 면적을 변경한 경우 변경 전 면적으로 청약 가능)

청약부금 가입자가 전용면적 85㎡초과 민영주택에 청약하기 위해서는 입주자모집공고일 전일까지 거주지역별 민영주택 청약 예치기준금액을 충족하는 청약예금으로 전환해야 변경 후 면적에 청약신청이 가능합니다.

청약저축을 청약예금으로 전환하여 민영주택에 청약하고자 하는 경우에는 반드시 입주자 모집공고일 전일까지 은행영업점에서 전환을 완료하여야 합니다.

Q 35 외국인으로 청약통장을 가입하여 보유하고 있다가 한국인으로 귀화하여 한국국적을 취득한 경우에 청약통장 가입기간을 인정이 가능한지 여부?

A 청약통장의 가입자가 동일한 경우에는 외국인일 당시 보유한 여권과 귀화하여 대한민국 국적을 취득한 관계기관의 증빙자료, 주민등록증 등 관련 자료를 가지고 청약통장을 가입한 기금 수탁은행에 방문할 경우 은행직원이 관련서류를 검토하여 동일인이 맞는 경우 기존 청약통장을 해지하지 않고 가입기간을 그대로 인정받아 명의변경이 가능함을 알려드립니다.

Q 36 보이스피싱에 의해 청약통장을 해지한 경우 부활이 가능한지?

A 보이스피싱 범죄 피해를 당하여 청약통장을 부득이하게 해지한 경우, 경찰에서 발부한 사건사고 사실확인서 및 수사결과 통지서(송치 결정) 등 증빙자료*를 청약통장 가입은행에 제출하여 창구 직원으로부터 범죄 피해가 사실임을 확인받고, 해지 시 지급 받았던 청약통장 납입금액 및 이자를 재입금하는 경우 계좌 부활(해지 경정)이 가능할 것으로 판단됩니다.

* 수사결과 통지서가 불송치, 수사중지 등인 경우 구체적으로 해당 통장이 보이스피싱 범죄에 이용되었음을 증명할 수 있는 별도의 확인 서류 필요

Q 37 청약통장이 압류 등으로 사용에 제한이 있거나, 청약통장 담보대출을 받고 있는 경우에도 해당 통장을 이용하여 당첨이 가능한지?

A 압류 등의 상태라고 하더라도 청약통장이 해지되지 않고 유지 중이라면 청약신청이 가능합니다. 청약통장 담보대출을 받은 경우에도 청약신청이 가능합니다.

다만, 담보대출 연체 등으로 해당 은행에서 청약통장을 해지하고 담보대출 상환처리하는 경우 새로 청약통장을 가입하여 청약 신청해야 하는 점 유의하시길 바랍니다.

Q 38 '03년 가입한 청약저축으로 민영주택의 청약신청이 가능한지 여부와 불가능하다면 민영주택으로 청약할 수 있는 방법은?

A 주택공급에관한규칙[시행 2003.2.28., 건설교통부령 제353호) 제5조제1항제1호에 따르면 청약저축은 국민주택을 공급받기 위하여 가입하는 저축이었습니다.

또한, 그 후 수차례 규정 변경을 통해 청약저축을 민영주택에 청약이 가능한 청약예금으로 1회에 한하여 변경을 허용하고 있으며, 다음의 기준을 충족한 경우에 한합니다.

전환대상 : 청약저축의 납입인정금액이 전환하려는 민영주택 청약 예치기준금액 이상인 자(단, 1순위 발생여부는 전환조건이 아니므로 기타 시·군 거주자는 1순위 발생여부와 관계없이 납입인정금액이 200만원 이상이면 85㎡이하 청약예금으로 전환할 수 있음)

전환일 다음날 이후 모집공고 되는 민영주택부터 신청 가능(청약저축 가입자가 민영주택을 청약하려는 경우 반드시 입주자모집공고일 전일까지 전환을 완료하여야 합니다.)

* 인터넷 신청은 불가능하며 은행 영업점에 직접 내방하여야만 함. 전환 후 청약저축으로 재전환은 불가

3 세대원

가. 주요내용

주택 수, 또는 청약제한(재당첨 제한, 특별공급 횟수제한, 가점제 2년내 당첨 제한 등)의 판단 기준이 되는 세대원은 입주자모집공고일 현재 청약신청자 및 배우자의 세대별 주민등록표 및 가족관계를 기준으로 판단합니다.

제2조(정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2의3. "세대"란 다음 각 목의 사람(이하 "세대원"이라 한다)으로 구성된 집단(주택공급신청자가 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 않은 경우는 제외한다)을 말한다.

가. 주택공급신청자

나. 주택공급신청자의 배우자

다. 주택공급신청자의 직계존속(주택공급신청자의 배우자의 직계존속을 포함한다. 이하 같다)으로서 주택공급신청자 또는 주택공급신청자의 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 사람

라. 주택공급신청자의 직계비속(직계비속의 배우자를 포함한다. 이하 같다)으로서 주택공급신청자 또는 주택공급신청자의 배우자와 세대별 주민등록표에 함께 등재되어 있는 사람

마. 주택공급신청자의 배우자의 직계비속으로서 주택공급신청자와 세대별 주민등록표에 함께 등재되어 있는 사람

청약신청자의 배우자는 청약신청자와 동일한 주민등록표 등재 여부와 무관하게 세대원으로 인정되며, 청약신청자 또는 배우자의 직계존비속(직계비속의 배우자 포함)은 본인 또는 세대분리 된 배우자와 동일한 주민등록표에 등재된 경우에만 세대원으로 인정됩니다.

* 배우자가 재혼한 경우, 배우자의 전혼 직계비속은 신청자와 동일한 세대별 주민등록표에 등재된 경우에만 세대원으로 인정

본인 또는 배우자의 직계존비속이 아닌 형제·자매, 단순 동거인은 세대원의 범위에 포함되지 않습니다.

나. 주요 질의 및 답변

Q 39 무주택세대구성원이란?

A 무주택세대구성원이란 청약신청자 및 세대원 전원이 주택을 소유하고 있지 않은 세대의 구성원(세대주 포함)을 말합니다.

Q 40 주택을 소유하고 있는 형제·자매의 동거인으로 같은 세대별 주민등록표에 등재된 경우 무주택세대구성원 인정이 가능한지?

A 직계존비속이 아닌 형제·자매는 청약신청자와 동일한 세대별 주민등록표에 등재되어 있어도 세대원으로 인정되지 않습니다. 따라서 형제·자매의 주택소유 및 청약 제한사항은 신청자의 주택소유 판단 시 영향을 미치지 않습니다.

Q 41 과거 부모님과 함께 거주하고 있을 당시 부모님이 주택청약에 당첨되었으며, 현재는 독립하여 별도 세대를 구성하고 있는 경우, 부모님의 과거 당첨사실이 현재 자녀의 청약 시 영향을 미치는지?

A 당첨으로 인한 청약제한은 입주자모집공고일 현재 세대원을 기준으로 판단하므로, 공고일 현재 부모님과 별도 세대를 구성하고 있다면 부모님은 세대원에 포함되지 않으므로 과거 부모님의 당첨사실은 현재 자녀의 청약자격에 영향을 미치지 않습니다.

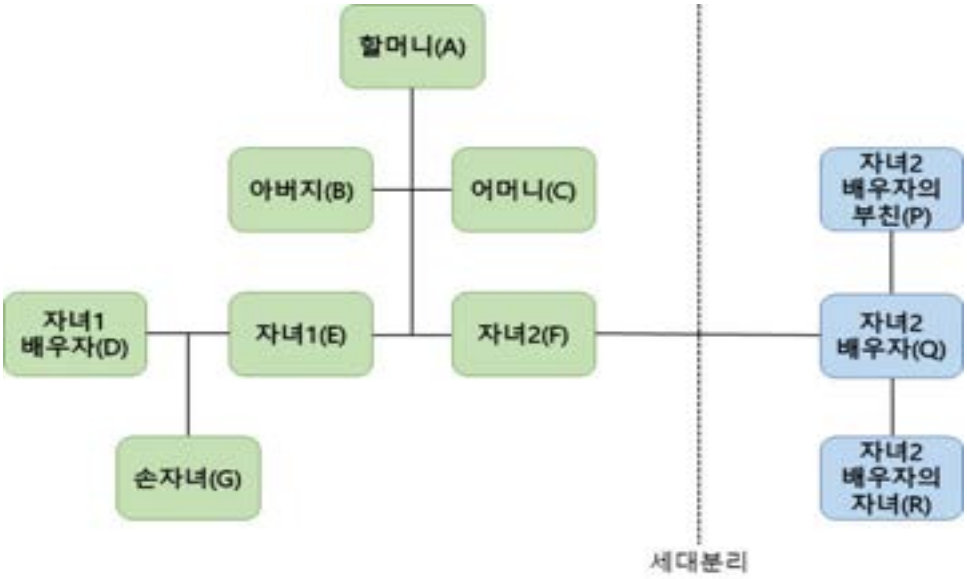
Q 42 전혼(前婚)자녀와 주택을 소유한 전혼(前婚)자녀의 배우자가 청약신청자와 같은 세대별 주민등록표에 등재된 경우 무주택자인지?

A 청약신청자와 주택을 소유한 전혼자녀의 배우자가 동일한 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 경우 세대원으로 인정되지 않으므로, 청약신청자의 주택소유 판단 시 영향을 미치지 않습니다.

Q 43 무주택자인 아내가 유주택자인 남편과 주민등록표상 분리되어 친정부모의 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 경우, 무주택자인 친정부모는 무주택세대구성원 자격이 인정되는지?

A 친정부모의 세대원 범위에 세대분리된 직계비속의 배우자(사위)는 포함되지 않으므로 사위가 주택을 소유하고 있다 하더라도 무주택세대구성원으로 인정됩니다.

Q 44 아래와 같이 세대를 구성하고 있는 경우, 세대원의 범위는?



A (어머니(C) 청약 시) C(본인), B(배우자), A(배우자의 직계존속), E·F·G(직계비속), D(직계비속의 배우자)

(자녀1 배우자(D) 청약 시) D(본인), E(배우자), G(직계비속), A·B·C(배우자의 직계존속)

(자녀2(F) 청약 시) F(본인), Q(배우자), A·B·C(직계존속) P(배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재된 배우자의 직계존속), R(배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재된 직계비속)

* Q가 재혼한 배우자, R이 Q의 전혼(前婚) 자녀인 경우: R은 F의 세대원에 포함되지 않음

(자녀2 배우자(Q) 청약 시) Q(본인), F(배우자), P(직계존속), R(직계비속), A·B·C(배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재된 배우자의 직계존속)

Q 45 부부가 모두 무주택자이나 아내가 남편과 주민등록표상 분리되어 유주택자인 친정부모와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 경우 남편이 청약을 신청하는 경우 무주택세대구성원 자격이 인정되는지?

A 세대가 분리된 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재된 장인·장모는 동일한 세대원으로 인정되므로, 장인·장모가 주택을 소유하고 있다면 유주택세대를 구성하게 됩니다.

다만, 주택을 소유하고 있는 장인·장모가 입주자모집공고일 현재 만60세 이상이라면 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제6호에 따라 무주택으로 인정이 가능하나, 민영주택 가점제 산정 시 주택을 소유한 직계존속과 그 배우자는 부양가족에서 제외하여야 합니다. 또한, 주택을 소유한 직계존속이 만 60세 이상이라 하더라도 공공임대주택, 분양전환공공임대주택, 노부모 특별공급 청약 신청 시에는 무주택으로 인정되지 않습니다.

4 주택소유여부

가. 주택소유 판단 기준(제23조제4항)

주택 소유 및 처분 판단 기준

제23조(주택공급신청서 교부 및 신청서류) ④ 사업주체는 주택공급신청자의 공급순위 또는 무주택기간의 사실 여부 등을 확인하기 위하여 필요한 경우에는 주택소유여부를 증명할 수 있는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 서류를 제출하게 할 수 있다. 이 경우 주택 소유 또는 무주택기간은 다음 각 호에서 정한 날을 기준으로 하되, 제1호와 제2호의 처리일자가 다를 경우에는 먼저 처리된 날을 기준으로 한다.

1. 건물 등기사항증명서: 등기접수일
2. 건축물대장등본: 처리일

2의2. 분양권등에 관한 계약서: 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 신고된 공급계약체결일

2의3. 제2조제7호의2다목에 따른 분양권등의 매매계약서

가. 분양권등의 매매 후 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 신고된 경우에는 신고서상 매매대금 완납일

나. 분양권등을 증여나 그 밖의 사유로 처분한 경우 사업주체와의 계약서상 명의변경일

3. 그밖에 주택소유여부를 증명할 수 있는 서류: 시장 또는 군수 등 공공기관이 인정하는 날

Q 46 주택을 취득하여 같은 날 처분한 경우 무주택기간 산정 방법

A 「주택공급에 관한 규칙」 제23조 제4항에 따르면, 주택 소유 또는 무주택기간은 다음 각 호에서 정한 날을 기준으로 하되, 제1호와 제2호의 처리일자가 다를 경우에는 먼저 처리된 날을 기준으로 합니다.

1. 건물 등기사항증명서: 등기접수일
2. 건축물대장등본: 처리일

따라서 등기접수일, 또는 건축물대장 상 처리일을 기준으로 주택을 취득하여 같은 날 처분한 경우, 즉 취득으로 주택소유자가 되는 날짜와, 처분으로 주택을 소유하게 되지 않는 날짜가 동일한 경우 무주택 기간은 계속하여 인정이 가능합니다.

* 다만, 생애최초 특별공급 자격(과거 주택을 소유한 사실이 없을 것)은 불인정

Q 47 주택을 매매할 경우 매도인의 무주택기간과 매수인의 유주택기간이 시작되는 시점은?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제23조제4항에 따른 처리(등기접수일, 건축물대장 처리일 등)가 만약 1월 1일에 이뤄진 경우, 매도인은 1월 1일부터 무주택기간을 기산하며, 매수인은 1월 1일부터 유주택으로 간주됩니다.

Q 48 주택청약 시 주택 수로 인정되는 분양권, 입주권을 매매할 경우 매도인의 무주택기간과 매수인의 유주택기간이 시작되는 시점은?

A 분양권, 입주권 매매의 경우 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 신고된 신고서상 매매대금 완납일부터 매도인은 무주택자로, 매수인은 유주택자로 간주됩니다.

Q 49 1주택자가 입주자모집공고일 당일 소유하고 있는 주택을 매도하여 잔금을 완납받았으나 입주자모집공고일 다음날 매도등기를 접수한 경우 무주택으로 인정이 가능한지?

A 1주택자가 주택을 매도하여 무주택자가 된 경우 무주택인정 기준일은 등기사항증명서 상 등기접수일, 또는 건축물대장 상 처리일(처리일자가 다를 경우에는 먼저 처리된 날 기준)로, 잔금을 완납 받았다 하더라도 등기사항증명서 또는 건축물대장 상 접수 및 처리가 되지 않는 경우에는 무주택으로 인정받을 수 없습니다.

Q 50 청약에 당첨되어 주택의 분양권을 소유하게 된 경우, 지역주택조합 및 정비사업조합의 조합원으로서 입주권을 소유하게 된 경우 주택 취득 인정 시점은?

A 주택 청약에 당첨되어 분양권을 취득하게 된 경우, 지역주택조합 및 정비사업조합의 조합원 자격으로 입주권을 취득한 경우 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 신고된 공급계약체결일부터 주택을 소유한 것으로 인정하고 있습니다.

또한, 분양권·입주권을 매매한 경우에는 신고서상 매매대금 완납일을 기준으로 매도자는 주택을 소유하지 않은 것으로, 매수자는 주택을 소유한 것으로 판단하여야 합니다.

주택소유여부 판정 기준(제53조)

Q 51 1주택을 부부가 각각 공동명의로 보유하고 있는 경우 1주택세대로 보아야 하는지, 2주택세대로 보아야 하는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제53조에 의하면 주택의 공유지분을 소유하고 있는 경우에도 주택을 소유한 것으로 보아야 하나, 부부가 동일한 주택의 공유지분을 각각 소유하고 있는 경우에는 2주택이 아닌 1주택을 소유한 것으로 보아야 합니다.

Q 52 주택소유여부 판단 기준이 되는 자료는?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제53조에 따른 주택소유여부는 건물등기사항증명서, 건축물관리대장, 실거래신고 내역, 기타 과세자료(재산세·양도세)를 기준으로 판단하고 있으며,

따라서 소유하고 있는 건축물의 건물등기사항증명서 또는 건축물대장등의 공부상 용도가 주택으로 등재되어 있는 경우, 지자체의 재산세 과세대장에 주택의 재산세 납부대상자로 등재되어 있는 경우, 주택 및 분양권에 대한 실거래신고 내역이 있거나, 양도세 납부 내역이 있는 경우 주택소유자로 판단하고 있습니다.

Q 53 주택소유 확인 결과 실제 소유하지 않은 주택이 조회되는 경우 정정방법은?

A 국토부 주택소유확인시스템(HOMS) 및 한국부동산원 청약홈에서 열람되는 주택소유 확인 결과는 국세청, 지방자치단체 등 관련 기관에서 보유하고 있는 자료를 제공받아 그 검색결과를 전송하는 것으로, 해당 정보를 직접 관리하고 있지 않습니다.

따라서 검색결과에 오류가 있는 경우 원본자료를 관리하는 기관에 직접 확인을 요청하여 이를 정정해야 합니다.

* 건축물대장의 경우 해당 지방자치단체의 건축 관련 부서에, 실거래가 관련 자료는 토지정보 관련 부서, 재산세 자료는 세무 관련 부서에 문의 필요

또한, 잘못된 정보를 정정하더라도 해당 정보가 실시간으로 반영되는 것은 아니므로, 정정된 정보가 반영되기 전에는 번거로우시더라도 직접 정정된 공부서류나, 증빙서류로 해당주택을 소유하지 않았다는 사실을 사업주체 또는 관리주체에게 직접 소명하여 주시기 바랍니다.

Q 54 분양권을 소유하고 있는 경우에도 주택을 소유한 것으로 보아야 하는지?

A 2018년 12월 11일「주택공급에 관한 규칙」개정에 따라 주택 청약 시 분양권등을 소유하고 있는 경우에도 주택을 소유한 것으로 판단하게 되었습니다.

다만, 부칙에 따라「주택공급에 관한 규칙」개정일(2018년 12월 11일) 이전에 (1) 입주자모집 승인을 신청한 경우 (2)「주택법」제5조제2항에 따른 주택조합이 사업계획 승인을 신청한 경우 (3)「도시 및 주거환경정비법」제74조에 따른 관리처분계획 또는「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」제29조에 따라 가로주택정비사업 또는 소규모 재건축사업의 사업시행계획 승인을 신청한 경우에는 해당 분양권등을 소유하였더라도 주택을 소유한 것으로 보지 않습니다.

「주택공급에 관한 규칙」개정일(2018년 12월 11일) 이후 입주자모집승인을 신청한 주택이라 하더라도 미분양(주택 공급량>신청자 수)된 주택의 분양권을 선착순으로 공급받아 소유하고 있는 경우, 해당 분양권은 주택을 소유한 것으로 간주하지 않습니다(제53조제10호).

위의 부칙 및 규정에 따라 주택을 소유한 것으로 판단하지 않는 분양권등을 소유한 경우라 하더라도 잔금을 납부한 날(정비사업을 통해 주택을 공급받은 경우에는 건축물 대상 상의 사용승인일부터)부터는 주택을 소유한 것으로 보아야 합니다,

Q 55 주택을 소유한 것으로 보지 않는 정비사업 입주권을 소유한 경우 무주택 인정 시점

A 2018년 12월 11일 이전에 관리처분계획 인가를 신청하여 주택을 소유한 것으로 보지 않는 정비사업의 입주권이라 하더라도 정비사업의 대상이 되는 기존주택이 멸실(등기사항증명서상 멸실등기 접수일 또는 건축물 대장상 멸실신고 처리일)되거나, 조합으로 신탁(등기접수일 또는 건축물대장상 먼저 처리된 날)되기 전까지는 유주택자로 보아야 하며, 멸실 · 신탁된 이후부터 무주택자로 볼 수 있습니다.

Q 56 주택을 소유한 것으로 보지 않는 분양권등을 매매로 취득한 경우에도 취득시기와 상관없이 무주택으로 인정을 받을 수 있는지?

A 주택을 소유한 것으로 보지 않는 분양권등이라 하더라도 이를 「주택공급에 관한 규칙」 개정일(2018년 12월 11일) 이후 매수한 경우 실거래신고서 상 매매대금 완납일부터 주택을 소유한 것으로 판단하고 있으며, 개정일 이전에 분양권등을 매수하였다 하더라도 개정일 이후에 실거래 신고를 하였다면 매매대금 완납일부터 주택을 소유한 것으로 판단하여야 합니다.

Q 57 소유하고 있는 주택을 가정어린이집, 노인복지주택으로 활용하고 있는 경우에도 주택을 소유한 것으로 판단하는지?

A 가정어린이집 및 노인복지시설로 활용하고 있는 경우라 하더라도 등기사항증명서 및 건축물대장에 주택으로 등재되어 있으면 주택을 소유한 것으로 판단하여야 합니다.

* 건축법 시행령 [별표1] 용도별 건축물의 종류

2. 공동주택[공동주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터·노인복지시설(노인복지주택은 제외한다) 및 「주택법 시행령」 제10조제1항제1호에 따른 원룸형 주택을 포함한다].

Q 58 분양전환 임대주택의 주택소유 인정 시점

A 분양전환 임대주택의 주택소유 인정 시점은 분양 전환된 주택의 등기부등본 상 등기접수일(1호), 건축물대장 상 처리일(2호), 또는 재산세 과세대장 등재일(3호)을 기준으로 판단하여야 하며, 날짜가 다른 경우 가장 빠른 날을 기준으로 주택을 소유한 것으로 보아야 합니다.

* 다만, 분양전환된 임대주택의 분양대금을 분할납부 하는 경우에는 실거래신고서 상 공급계약 체결일부터 주택을 소유한 것으로 판단

Q 59 오피스텔, 기숙사 등의 준주택을 소유한 경우 주택 청약 시 주택소유자로 판단하는지

A 「주택법」 제2조에 의하면 "주택"이란 세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분하고 있습니다. 따라서 주택법상 주택은 단독주택과 공동주택을 의미하며, 준주택은 주택으로 보지 않고 있으며, 주택 청약 시에도 동일한 기준으로 판단하고 있습니다.

➔ 주택법상 준주택의 종류와 범위는 다음 각 호와 같습니다.(주택법 시행령 제4조)

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목에 따른 기숙사
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호거목 및 제15호다목에 따른 다중생활시설
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호나목에 따른 노인복지시설 중 「노인복지법」 제32조제1항제3호의 노인복지주택
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호나목2)에 따른 오피스텔

따라서 건축물관리대장상의 용도가 위에 해당하는 경우, 「주택공급에 관한 규칙」에 따른 주택 청약 시 주택을 소유한 것으로 보지 않음을 알려드립니다.

* 전입여부, 임대여부, 재산세(주택분) 납부여부 무관

Q 60 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 주택이 수용된 경우 무주택 인정 시점은?

A 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제45조에 의하면 사업시행자는 수용의 개시일에 토지나 물건의 소유권을 취득하며 그 토지나 물건에 대한 권리는 이와 동시에 소멸되도록 규정하고 있습니다.

또한, 동법 제40조제1항에 따르면 사업시행자는 제38조 또는 제39조에 따른 사용의 경우를 제외하고는 수용 또는 사용의 개시일(토지수용위원회가 재결로써 결정한 수용 또는 사용을 시작하는 날)까지 관할 토지수용위원회가 재결한 보상금을 지급하도록 규정하고 있습니다.

따라서 사업시행자가 수용대상 주택에 대한 보상금을 지급하여 수용개시일부터 주택에 대한 소유권을 취득하게 되며 종전 주택소유자는 등기가 되지 않더라도 수용개시일부터 주택을 소유하지 않은 것으로 볼 수 있을 것입니다.

Q 61 건축물대장, 등기사항증명서이 존재하지 않는 무허가주택의 주택소유 판단기준 및 무주택 인정규정

A 주택 청약을 위한 주택소유여부 판단 시 주택의 건축물대장, 등기사항증명서가 존재하지 않는 경우라 하더라도 해당 지자체의 재산세 과세대장에 주택의 소유자로 등재되어 있는 경우 주택을 소유한 것으로 판단하고 있으며, 이 경우 공급규칙 제53조제1호(상속), 제53조제6호(60세 이상의 직계존속이 주택을 소유한 경우), 7호(주택이 낡아 사람이 살지 아니하는 폐가) 및 제8호(기존 건축법에 따른 적법한 무허가건물)의 무주택 인정 요건만 적용이 가능합니다.

Q 62 법원의 경매로 소유권이 이전되는 경우 주택소유여부 판단 기준 시점은?

A 「민사집행법」 제135조(소유권의 취득시기)에 따르면 매수인은 매각대금을 다 낸 때에 매각의 목적인 권리를 취득하도록 규정하고 있습니다. 따라서, 경매가 개시된 주택의 경우, 소유자는 부동산의 낙찰자가 결정되고 낙찰자가 매각대금을 완납한 날 소유권을 상실하고, 낙찰자는 해당 부동산의 매각대금을 완납한 날 소유권을 취득하게 되므로 이를 기준으로 주택소유여부를 판단하여야 할 것입니다.

Q 63 주택매매계약을 체결하고 등기이전을 하였으나, 매도인이 공급질서교란자로 판명되어 법원의 명령에 따라 이전등기가 취소된 경우 무주택기간은?

A 법원의 명령으로 등기가 취소된 경우, 해당 주택의 소유기간은 주택소유기간에 포함하지 않습니다.

나. 예외적 무주택 인정 기준(제53조 각 호)

1. 상속으로 주택의 공유지분을 취득한 사실이 판명되어 사업주체로부터 제52조제3항에 따라 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 그 지분을 처분한 경우

Q 64 단독으로 주택의 공유지분을 상속받은 경우 제53조제1호 적용이 가능한지?

A 주택의 공유지분을 단독으로 상속받은 경우에도 제53조제1호 적용이 가능합니다.

(예) 주택의 공유지분 10%를 소유하고 있는 부친의 사망으로 자녀가 그 공유지분 10%를 단독으로 상속받은 경우, 해당 공유지분 처분 시 처음부터 주택을 소유하지 않은 것으로 인정 가능

Q 65 상속이 아닌 증여로 주택의 공유지분을 취득한 경우 제53조제1호 적용이 가능한지?

A 증여로 주택의 공유지분을 소유하게 된 경우에는 제53조제1호를 적용할 수 없습니다.

Q 66 부적격자로 통보받은 이후 지분을 처분하여야 무주택으로 인정받을 수 있는지?

A 상속받은 주택의 공유지분을 청약 신청 또는 부적격자 통보 이전에 처분한 경우에도 무주택 기간 산정 시 해당주택을 처음부터 소유하지 않은 것으로 인정받을 수 있습니다.

Q 67 공유지분을 가족에게 증여하는 경우에도 처분으로 인정이 되는 지?

A 주택소유여부는 세대를 기준으로 판단하고 있으며, 상속으로 취득한 주택의 공유지분을 동일 세대원에게 처분하는 것은 세대를 기준으로 주택을 계속 소유한 것으로 볼 수 있습니다.

따라서 입주자모집공고일 현재 세대원(공고일 현재 상속받은 주택의 공유지분을 소유하고 있는 경우)이 아닌 자에게 처분 시 무주택으로 인정받을 수 있으며, 같은 세대원이 아닌 공동상속인에게 지분을 증여하는 것도 처분으로 볼 수 있습니다.

Q 68 3개월 이내 처분을 서약하고 공급계약을 체결하였으나 처분을 완료하지 못한 경우에는?

A 3개월 이내에 상속받은 주택의 공유지분을 처분할 것을 서약하고 공급계약을 체결하였으나 기한 내에 이를 처분하지 못한 경우, 기 체결한 공급계약은 해지처리가 되고 부적격 당첨으로 인해 일정기간 청약 신청이 제한됩니다.

Q 69 분양권 상태에서 공유지분을 상속받은 경우

A 분양권 상태에서 공유지분을 상속받았으나 최초 등기 시 등기원인이 상속이 아닌 소유권 보존등기로 표시되는 경우, 관련 서류(상속을 원인으로 분양권의 공유지분을 소유하게 되었다는 증빙자료)를 통해 이를 증명할 수 있는 경우, 제53조제1호를 적용하여 무주택으로 인정받을 수 있을 것입니다.

Q 70 상속받은 주택을 철거한 후 신축한 경우 제53조제1호·제2호 적용가능여부

A 상속받은 종전 주택을 철거하고 주택을 신축한 후 소유권 보존등기를 한 경우, 신축한 주택은 상속으로 취득한 주택으로 볼 수 없는바, 제53조제1·2호를 적용할 수 없습니다.

Q 71 무허가주택 재산세를 단독으로 납부하였으나, 주택이 위치한 토지를 공유지분으로 상속받은 경우 제53조제1호 적용 가능여부

A 무허가 주택의 재산세 과세대장 상 납부자로 등재된 이력이 있어 주택소유자로 인정되어 부적격 판정을 받았으나, 해당 무허가주택이 위치한 토지를 상속을 원인으로 하여 공유지분만을 소유하고 있다면 무허가 주택 또한 당초부터 공유지분을 상속받은 것으로 간주할 수 있을 것이며, 토지의 공유지분을 매매, 증여 등으로 처분하고 재산세 과세대장을 정정한 경우 주택공급에 관한 규칙 제53조제1호를 적용하여 처음부터 해당 주택을 소유하지 않은 것으로 볼 수 있을 것입니다.

* 이 경우, 무허가 주택이 위치한 토지의 공유지분 매매·증여로 인하여 재산세 과세대장을 정정하였다는 지자체 관련부서의 확인 필요

Q 72 미등기된 주택을 상속받아 소유권 보존등기를 한 경우 상속 인정여부

A 「주택공급에 관한 규칙」 제53조 제1호·제2호의 주택소유의 예외가 되는 상속이란 해당 주택이 상속으로 인한 등기가 되어있는 경우를 말하나, 미등기된 주택을 상속받아 「부동산등기법」 제65조제1호에 따라 상속인 명의로 소유권 보존등기를 한 경우, 관련 서류(상속을 원인으로 한 소유권보존등기 신청 및 결과서류, 주택의 재산세 과세대장, 주택이 위치한 대지의 상속여부) 등으로 해당 주택이 상속에 의하여 취득한 것임을 증명할 수 있는 경우 제53조제1호를 적용하여 무주택으로 인정받을 수 있을 것입니다.

Q 73 상속받은 주택이 재개발·재건축 된 경우 제53조제1호 적용가능여부

A 재개발·재건축 대상 주택의 공유지분을 상속받았으나, 멸실, 또는 신탁으로 주택의 공유지분을 소유하지 않게 된 경우 해당 주택을 소유한 기간은 무주택으로 인정받을 수 있을 것이나, 이후 재개발, 재건축으로 주택이 신축된 경우 신규 주택은 상속받은 주택과 동일한 주택으로 볼 수 없으므로 제53조제1호가 적용되지 않습니다.

2. 도시지역이 아닌 지역 또는 면의 행정구역(수도권은 제외한다)에 건축되어 있는 주택으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택의 소유자가 해당 주택건설지역에 거주(상속으로 주택을 취득한 경우에는 피상속인이 거주한 것을 상속인이 거주한 것으로 본다)하다가 다른 주택건설지역으로 이주한 경우
   가. 사용승인 후 20년 이상 경과된 단독주택
   나. 85제곱미터 이하의 단독주택
   다. 소유자의 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 최초 등록기준지에 건축되어 있는 주택으로서 직계존속 또는 배우자로부터 상속 등에 의하여 이전받은 단독주택

Q 74 도시지역이란?

A 도시지역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 토지의 용도가 도시지역(주거·상업·공업·녹지)인 지역을 말하며, 도시지역 여부는 토지이용계획확인원을 통해 확인이 가능합니다.

Q 75 제53조제2호 무주택 인정

A 위 규정에 따라 소유하고 있는 단독주택을 무주택으로 인정받기 위해서는 아래 세 가지 요건을 충족하여야 합니다.

(1) 주택의 소재지가 면의 행정구역(수도권은 제외), 또는 도시지역이 아닌 지역일 것

(2) 주택을 소유하고 있을 당시 해당 주택건설지역에 거주하다가 다른 주택건설지역으로 이주한 경우(상속의 경우에는 피상속인이 거주한 것을 상속인이 거주한 것으로 인정)

(3) 가~다 중 최소 한 개 이상의 요건을 충족할 것

Q 76 읍의 행정구역에 위치한 주택도 제53조제2호 적용이 가능한지?

A 제53조제2호의 규정은 면의 행정구역(수도권은 제외)에 위치한 주택만 인정되고 있으며, 읍의 행정구역은 해당 지역이 도시지역이 아닌 경우에만 인정이 가능합니다.

Q 77 해당 주택건설지역에 거주하다가 다른 주택건설지역으로 이주

A 해당 주택건설지역이라 함은 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 또는 시·군의 행정구역을 말하며, 해당 행정구역에 거주(상속으로 주택을 취득한 경우에는 피상속인이 거주한 것을 상속인이 거주한 것으로 봄)하다가, 현재 다른 주택건설지역(주택이 위치한 행정구역 이외의 지역)으로 이주한 경우이어야 하며, 입주자모집공고일 현재 해당 주택건설지역에서 이주하지 않고 계속 거주하고 있는 경우에는 제53조제2호가 적용되지 않습니다.

* 소유하고 있는 주택에서 거주를 하지 않았더라도, 해당 주택건설지역 내에 주소지를 두고 거주하다가 다른 주택건설지역으로 이주한 경우 인정

Q 78 피상속인이 거주한 것

A 피상속인이 거주하였던 주택을 상속받은 경우, 상속인이 입주자모집공고일 현재 다른 주택건설지역에 거주하고 있다면 제53조제2호의 "해당 주택의 소유자가 해당 주택건설지역에 거주하다가 다른 주택건설지역으로 이주한 경우"에 해당합니다.

Q 79 사용승인 후 20년 이상 경과

A 사용승인일은 건축물대장을 통하여 확인하여야 하나, 건축물 대장이 없는 경우 해당 지자체를 통해 건축일자를 확인하거나 등기부등본상의 소유권보존등기일을 사용승인일로 보아 기간을 계산하여야 할 것으로 판단됩니다.

Q 80 85제곱미터 이하의 단독주택 면적 산정 시 단독주택과 분리된 창고, 화장실 등의 면적도 포함되는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제2호나목에서 규정하고 있는 '85제곱미터 이하'의 면적은 「주택법 시행규칙」 제2조제1호에 따른 주거전용면적을 의미합니다. 따라서 면적 산정 시 주택과 분리된 창고·차고 및 화장실의 면적은 포함되지 않습니다.

「주택법 시행규칙」 제2조(주거전용면적의 산정방법)에 의하면 「주택법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제6호 후단에 따른 주거전용면적(주거의 용도로만 쓰이는 면적을 말한다. 이하 같다)의 산정방법은 다음 각 호의 기준에 따른다.

1. 단독주택의 경우: 그 바닥면적(「건축법 시행령」 제119조제1항제3호에 따른 바닥면적을 말한다. 이하 같다)에서 지하실(거실로 사용되는 면적은 제외한다), 본 건축물과 분리된 창고 · 차고 및 화장실의 면적을 제외한 면적. 다만, 그 주택이 「건축법 시행령」 별표 1 제1호다목의 다가구주택에 해당하는 경우 그 바닥면적에서 본 건축물의 지상층에 있는 부분으로서 복도, 계단, 현관 등 2세대 이상이 공동으로 사용하는 부분의 면적도 제외한다.

Q 81 단독주택이 아닌 공동주택도 제53조제2호 적용이 가능한지?

A 제53조제2호의 가~다항은 모두 '단독주택'일 것을 요건으로 하고 있습니다. 따라서 공동주택은 제53조제2호를 적용할 수 없습니다.

Q 82 제53조제2호 다항의 '상속 등'에 증여도 포함되는지?

A 제53조제2호 다항의 '상속 등에 의하여 이전받은 단독주택'은 상속의 경우에만 인정되고 있으며, 증여는 포함되지 않습니다.

3. 개인주택사업자가 분양을 목적으로 주택을 건설하여 이를 분양 완료하였거나 사업주체로부터 제52조제3항에 따른 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 이를 처분한 경우

Q 83 개인주택사업자가 분양을 목적으로 주택을 건설하였으나, 입주자모집공고일 현재 분양을 완료하지 못하고 개인주택사업자도 폐업한 경우 제53조제3호 적용이 가능한지?

A 개인주택사업자가 분양을 위해 주택을 건설하였으나, 입주자모집공고일 현재 분양을 완료하지 못하여 주택을 소유하고 있고, 개인주택사업자도 폐업한 상황이라면 해당 주택은 제53조제3호가 적용되지 않습니다.

Q 84 개인주택사업자가 분양을 위한 주택건설 과정에서 취득한 주택 또한 제53조제3호 적용이 가능한지?

A 제53조제3호의 규정은 개인주택사업자가 주택을 소유할 의사 없이 분양을 목적으로 주택을 건설하는 과정에서 일정기간 소유한 주택을 무주택으로 인정하는 규정으로, 동 규정의 취지를 감안하면 개인주택사업자가 주택건설 및 분양을 위해 기존주택을 매입하여 멸실한 후 주택을 신축한 경우 매입한 기존주택 또한 제53조제3호를 적용하여 무주택으로 인정이 가능할 것입니다.

* 다만, 개인주택사업자 등록 이후 기존주택을 매입한 경우에 인정 가능

4. 세무서에 사업자로 등록한 개인사업자가 그 소속 근로자의 숙소로 사용하기 위하여 법 제5조제3항에 따라 주택을 건설하여 소유하고 있거나 사업주체가 정부시책의 일환으로 근로자에게 공급할 목적으로 사업계획 승인을 받아 건설한 주택을 공급받아 소유하고 있는 경우

5. 20제곱미터 이하의 주택 또는 분양권등을 소유하고 있는 경우. 다만, 2호 또는 2세대 이상의 주택 또는 분양권등을 소유하고 있는 사람은 제외한다.

Q 85 세대 내에서 20제곱미터 이하의 주택을 2호 또는 2세대 이상을 소유하고 있는 경우 제53조제5호 적용가능여부

A 제53조제5호의 규정은 세대 내에서 20제곱미터 이하의 주택을 1호 또는 1세대만을 소유하고 있는 경우 적용되는 규정으로, 세대 내에서 20제곱미터 이하의 주택 외에 추가로 주택(또는 분양권)을 소유하고 있는 경우에는 적용되지 않으며, 이 경우 2주택을 소유하고 있는 것으로 보아야 합니다.

Q 86 세대 내에서 20제곱미터 이하의 주택과 소형저가주택을 동시에 소유하고 있는 경우 주택수 판단

A 제53조제5호에 따른 20제곱미터 이하 주택 및 동조 제9호에 따른 소형저가주택의 규정은 세대 내에서 1호 또는 1세대만을 소유하고 있는 경우에만 무주택으로 인정이 가능하며, 제5호와 제9호에 해당하는 주택을 각각 세대 내에서 소유하고 있는 경우에는 무주택으로 인정되지 않으며, 이 경우 2주택 보유 세대로 인정됩니다.

Q 87 상가주택의 경우 면적 산정 방법

A 주택과 상가가 혼합된 상가주택의 경우, 주택부분의 면적(전용면적)이 20제곱미터 이하라면 공급규칙 제53조제5호에 따라 주택을 소유하지 않은 것으로 볼 수 있습니다.(세대 내에서 상가주택 외에 다른 주택을 소유하지 않은 경우에 한함)

6. 60세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다)이 주택 또는 분양권등을 소유하고 있는 경우

Q 88 노부모 특별공급 신청 시에도 만60세 이상의 직계존속이 주택을 소유하고 있는 경우 무주택으로 인정이 가능한지?

A 공급규칙 제53조 단서조항에 의하면 공공임대주택의 공급, 제46조, 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6 제2호라목에 따른 특별공급의 경우 무주택세대구성원에 해당하는지 여부를 판단할 때에는 제6호를 적용하지 아니한다고 규정하고 있습니다.

따라서 공공임대주택, 노부모 특별공급 청약 신청 시에는 무주택으로 인정되지 않습니다.

Q 89 민영주택 일반공급 청약 시 주택을 소유한 직계존속이 만60세 이상인 경우 부양가족으로 인정이 가능한지?

A 민영주택 일반공급 청약 시 동일세대를 구성하고 있는 만 60세 이상의 직계존속이 주택을 소유하고 있는 경우 무주택으로 인정이 가능하나, 부양가족에는 포함될 수 없습니다.

* 주택공급에 관한 규칙 [별표1] 1. 가점제 적용기준 라. 주택소유 여부 및 무주택기간 산정기준 : 가목 및 나목에 따라 주택소유 여부를 판정하거나 무주택기간을 산정하려는 경우에는 제23조제4항 및 제53조에 따른다. 다만, 나목에 따라 부양가족 여부를 판단할 때에는 제53조제6호를 적용하지 않는다.

Q 90 혼인 후 주택을 소유한 부모님과 함께 동일 세대를 구성하여 거주중인 경우, 부모님이 만 60세 이상이라면 그 자녀는 생애최초 특별공급 청약 신청이 가능한지?

A 동일한 세대를 구성하고 있는 유주택자인 부모님이 만 60세 이상인 경우, 생애최초 특별공급 시 부모님의 소유주택은 무주택으로 인정이 가능하므로 다른 생애최초 특별공급의 요건을 충족하는 경우 청약 신청이 가능합니다.

Q 91 동일한 세대를 구성하고 있는 부모님이 공동명의로 주택을 소유하고 있으며, 아버지는 만 60세 이상이나 어머니는 만 60세 미만인 경우 무주택으로 인정이 가능한지?

A 이 경우 부모님 모두 만 60세 이상이여야 무주택으로 인정이 가능하며, 한 분만 만 60세 이상이라면 1주택 세대로 보아야 합니다.

7. 건물등기사항증명서 또는 건축물대장(등의 공부) 상 주택으로 등재되어 있으나 주택이 낡아 사람이 살지 아니하는 폐가이거나 주택이 멸실되었거나 주택이 아닌 다른 용도로 사용되고 있는 경우로서 사업주체로부터 제52조제3항에 따른 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 이를 멸실시키거나 실제 사용하고 있는 용도로 공부를 정리한 경우

Q 92 주택이 폐가이거나 멸실된 경우란?

A 단순히 사람이 살지 않거나 살 수 없는 폐가라는 사유, 또는 주택이 멸실되었다는 사유만으로는 제53조제7호에 따른 무주택으로 볼 수 없으며, 주택이 낡아 사람이 살지 않는 폐가여서 멸실되었다는 증빙이 필요합니다. 이러한 사항이 증명되지 않는 다면 무주택 기간은 철거 후 멸실등기를 한 날부터 기산하여야 합니다.

주택이 낡아 사람이 살지 아니하는 폐가여서 멸실하였다는 증명은 (1) 사진대지(외형 상 거주가 불가능한 폐가 여부), (2) 전입 및 거주여부(실제 사람이 거주하지 않았다는 사실 확인), (3) 공과금(전기세·수도세) 납부내역 등으로 사업주체에게 소명하여야 하며, 입주자모집 공고일 현재 해당 주택을 소유하고 있는 경우에는 사업주체에게 관련서류를 제출하여 폐가임을 증명한 이후 3개월 이내에 멸실 절차 완료 후 증빙서류를 제출하면 됩니다.

Q 93 건축물대장, 등기사항증명서가 없고 재산세 과세대장만 존재하는 주택도 제53조제7호 적용이 가능한지?

A 제53조제7호 적용을 위해서는 건물등기사항증명서 또는 건축물대장 상 용도가 주택으로 등재되어 있어야 하나, 건물등기부등본, 건축물대장이 없고 재산세 과세대장만 존재하는 주택 또한 위의 폐가 인정요건에 대한 소명이 가능한 경우에는 제53조제7호의 규정을 적용할 수 있으며, 이 경우 3개월 이내 멸실 후 「건축물관리법」에 따른 건축물 해체공사 완료신고, 또는 멸실신고 관련 서류를 제출하여야 합니다.

Q 94 주택이 아닌 다른 용도로 사용되고 있는 경우란?

A 소유하고 있는 주택을 단순히 다른 용도로 사용하고 있다 하여 제53조제7호가 적용되는 것은 아니며, 무단 용도변경으로 인하여 주택 전체가 위반건축물로 관리되고 있었다는 사실을 해당 지자체(건축부서)의 공적인 서류로서 증빙할 수 있는 경우에만 제53조제7호를 적용하여 무주택으로 인정받을 수 있습니다. 위반건축물이 아닌 경우에는 건물등기부등본, 건축물대장 상 주택이 아닌 다른 용도로 변경한 시점부터 무주택으로 인정받을 수 있습니다.

* 위반건축물에 대한 증명은 해당 지자체의 관련공문이나 위반건축물에 대한 과태료 부과 등 공식적인 서류로써 이루어져야 하며, 건축물 사진으로는 증빙되지 않음

Q 95 숙박시설 회원권을 구매하였으나, 주택의 공유지분을 소유하게 된 경우 무주택으로 인정받을 수 있는지?

A 최초 구입 당시 주택의 공유지분이 아닌 숙박시설의 회원권이라고 믿을 수밖에 없었던 사유가 명확한 경우로서(리조트 홍보자료, 계약서, 회원권 등 관련자료를 통해 사업주체에게 증명 필요), 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 이를 처분한 경우 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제7호를 적용하여 해당 주택을 처음부터 소유하지 않은 것으로 인정받을 수 있습니다.

8. 무허가건물[종전의 「건축법」(법률 제7696호 건축법 일부개정법률로 개정되기 전의 것을 말한다) 제8조 및 제9조에 따라 건축허가 또는 건축신고 없이 건축한 건물을 말한다]을 소유하고 있는 경우. 이 경우 소유자는 해당 건물이 건축 당시의 법령에 따른 적법한 건물임을 증명하여야 한다.

Q 96 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제8호에 따른 무허가 건물이란?

A 종전의 건축법 제8조에 따르면 다음 각 호의 1에 해당하는 건축 또는 대수선을 하고자 하는 자는 시군구청장의 허가를 받아야 한다고 규정하고 있습니다.

1. 도시지역 및 제2종지구단위구역 안에서 건축물을 건축하거나 대수선하고자 하는 자
2. 대통령령이 정하는 구역 안에서 건축물을 건축하거나 대수선하고자 하는 자

3. 제1호 및 제2호의 지역 또는 구역 외의 지역 또는 구역에서 연면적 200제곱미터 이상이거나 3층 이상인 건축물

따라서 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제8호에 따라 무주택으로 인정이 가능한 무허가 건물이란 신축 당시의 법령에 따라 적법하게 건축되었으나, 건축법에 따라 허가 및 신청 없이 건축이 가능하여 현재 건축물대장 또는 등기부등본이 존재하지 않은 건축물을 말하며, (1) 해당 지자체로부터 당시의 「건축법」에 따라 적법하게 건축된 건물이라는 확인서 또는 민원회신 등을 받아오거나, (2) 청약신청자가 직접 조문에 따른 건축물임을 입증(건축 당시 도시지역이 아니었다는 사실은 당시의 토지이용계획확인원으로, 연면적 200제곱미터 미만이었다는 사실은 재산세 부과 내역서 상의 면적으로, 당시에 그 지번에 주택이 신축되었다는 사실은 국립지리원의 항공사진을 통하여 확인)하여야 합니다.

Q 97 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제8호에 따른 무허가주택 인정여부를 확인하는 방법은?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제8호는 주택 신축 당시의 건축법에 따라 적법하게 건축된 무허가 건축물을 무주택으로 인정하는 규정으로, 주택이 위치한 지자체 관련 부서로부터 해당 주택이 건축 당시의 법령에 따라 건축허가 또는 신고 없이 건축된 무허가 건물이라는 확인서 또는 민원회신을 받아 사업주체에게 제출하는 경우 무주택으로 인정이 가능합니다.

* 해당 지자체를 통한 확인이 어려운 경우 청약신청자가 관련 자료를 통해 직접 사업주체에게 입증하여야 하며, 입증이 불가능한 경우에는 무주택으로 인정 불가

다만, 건축법을 위반하여 건축된 위반건축물 또는 불법건축물은 동 규칙의 적용대상이 아니며, 단순히 지자체의 무허가건물대장에 등재되어 관리되고 있다는 무허가건물 확인원은 주택 청약 시 무주택으로 인정되는 무허가 건물로 볼 수 없습니다.

Q 98 건축물대장 기재신청에 의해 신규 작성된 건축물대장이 존재하는 주택을 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제8호의 무허가건물로 인정할 수 있는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제8조의 무허가건물은 건축 당시의 법률에 따라 적법하게 건축되었으나 건축물대장, 등기부등본에 존재하지 않는 건축물을 의미합니다.

따라서 종전 건축법에 따라 건축허가나 신고 없이 건축된 적법한 건축물이라 하더라도 건축물대장에 등재되었다면 제53조제8호에 따른 무허가건물로 인정받을 수 없습니다.

Q 99 건축법 제정(1962년1월20일) 이전 건축된 무허가 건물은 제53조제8호에 따른 무주택으로 볼 수 있는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제8호는 종전의 건축법에 따라 허가를 받지 않고 건축한 적법한 무허가 건축물을 무주택으로 인정하는 규정으로 건축법 제정(1962년 1월 20일 이전) 이전에 건축된 건축물은 적법여부에 대한 판단이 불가한바, 제53조제8호에 따른 무주택으로 인정이 가능할 것입니다.

* 다만, 해당 주택이 건축법 제정 이전에 건축된 건축물이라는 사실이 공적인 서류를 통해 확인이 가능한 경우에만 인정 가능

9. 소형 · 저가주택등을 1호 또는 1세대만을 소유한 세대에 속한 사람으로서 제28조에 따라 주택의 공급을 신청하는 경우

Q 100 소형·저가주택등이란?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제2조제7의3호에 의하면 "소형 · 저가주택등"이란 전용면적 60제곱미터 이하로서 [별표1] 제1호가목2)에 따른 가격이 8천만원(수도권은 1억3천만원) 이하인 주택 또는 분양권등을 말합니다.

Q 101 소형·저가주택 인정을 위한 전용면적 산정 방법

A 소형·저가주택 인정을 위한 전용면적 판단은 주택법 시행규칙 제2조의 주거전용면적 산정방법에 따라 산정하고 있습니다.

「주택법 시행규칙」 제2조(주거전용면적의 산정방법)에 의하면 「주택법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제6호 후단에 따른 주거전용면적(주거의 용도로만 쓰이는 면적을 말한다. 이하 같다)의 산정방법은 다음 각 호의 기준에 따른다.

1. 단독주택의 경우: 그 바닥면적(「건축법 시행령」 제119조제1항제3호에 따른 바닥면적을 말한다. 이하 같다)에서 지하실(거실로 사용되는 면적은 제외한다), 본 건축물과 분리된 창고 · 차고 및 화장실의 면적을 제외한 면적. 다만, 그 주택이 「건축법 시행령」 별표 1 제1호다목의 다가구주택에 해당하는 경우 그 바닥면적에서 본 건축물의 지상층에 있는 부분으로서 복도, 계단, 현관 등 2세대 이상이 공동으로 사용하는 부분의 면적도 제외한다.
2. 공동주택의 경우: 외벽의 내부선을 기준으로 산정한 면적. 다만, 2세대 이상이 공동으로 사용하는 부분으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공용면적은 제외하며, 이 경우 바닥면적에서 주거전용면적을 제외하고 남는 외벽면적은 공용면적에 가산한다.

가. 복도, 계단, 현관 등 공동주택의 지상층에 있는 공용면적

나. 가목의 공용면적을 제외한 지하층, 관리사무소 등 그 밖의 공용면적

Q 102 소형·저가주택 인정을 위한 주택공시가격 산정 기준

A 소형·저가주택등의 가격은 다음의 구분에 따라 산정한다.(「주택공급에 관한 규칙」 [별표1] 제1호가목2) 다만, 2007년 9월 1일 전에 주택을 처분한 경우에는 2007년 9월 1일 전에 공시된 주택공시가격(「부동산 가격공시에 관한 법률」 제16조 또는 제17조에 따라 공시된 가격을 말합니다. 이하 이 별표에서 같다) 중 2007년 9월 1일에 가장 가까운 날에 공시된 주택공시가격에 따른다.

가) 입주자모집공고일 후에 주택을 처분하는 경우: 입주자모집공고일에 가장 가까운 날에 공시된 주택공시가격

나) 입주자모집공고일 이전에 주택이 처분된 경우: 처분일 이전에 공시된 주택공시가격 중 처분일에 가장 가까운 날에 공시된 주택공시가격

다) 분양권등의 경우: 공급계약서의 공급가격(선택품목에 대한 가격은 제외한다)

Q 103 과거 일시적으로 주택공시가격이 1억3천만원을 초과하였으나, 입주자모집공고일에 가장 가까운 날에 최근에 공시된 주택공시가격이 1억3천만원 이하인 경우 소형저가주택 인정 여부

A 입주자모집공고일 현재까지 소유하고 있는 소형저가주택의 경우, 주택공시가격이 과거에 기준금액(수도권 1억3천만원)을 초과한 적이 있더라도 입주자모집공고일에 가장 가까운 날에 공시된 가격이 기준금액을 초과하지 않는 경우 해당 주택을 소유하고 있던 기간 전체를 무주택기간으로 인정받을 수 있습니다.

* '입주자모집공고일에 가장 가까운 날'은 공고일 이전에 공시된 주택가격 중 공고일에 가장 가까운 날을 의미(공고일 이후 주택공시가격 미포함)

반대로 지금까지 주택공시가격이 한 번도 기준금액을 초과한 적이 없다 하더라도, 가장 최근 주택공시가격이 기준금액을 초과하는 경우 해당 주택을 소유하고 있던 전체 기간을 유주택으로 판단하여야 합니다.

Q 104 개별공시가격이 없는 경우 소형저가주택 판정을 위한 주택공시가격 판단기준

A 공부상 용도가 주택으로 등재되어 있으나, 주택공시가격이 공시되지 아니한 경우 소형저가주택 판정을 위한 주택공시가격 판단기준은 아래와 같습니다.

- 건물가격 : 건축물 시가표준액 적용(wetax.go.kr 사이트 홈〉지방세정보〉시가표준액조회〉건축물시가표준액조회) 참고
- 토지가격 : 토지면적에 개별공시지가를 곱하여 산정

* 입주자모집공고일에 가장 가까운 날에 고시 또는 공시된 가격을 적용

주택공시가격의 경우 토지 및 건물을 포함한 일괄가격이므로, 건물가격과 토지가격을 합한 금액을 적용하여야 하는 점 유의하여 주시기 바랍니다.

참고로, 건축물대장 및 등기사항증명서가 존재하지 않는 무허가주택은 공급규칙 제53조 제9호에 따른 소형저가주택으로 인정받을 수 없습니다.

Q 105 주택의 공유지분을 소유하고 있는 경우 소형·저가주택 판단방법

A 「주택공급에 관한 규칙」 제53조에 따른 주택소유 여부는 주택의 공유지분을 소유하고 있는 경우에도 주택을 소유한 것으로 판단하고 있습니다. 따라서 주택의 공유지분을 소유하고 있더라도 주택의 전체 면적 및 주택공시가격을 기준으로 소형저가주택 해당 여부를 판단하여야 합니다.

다만 다가구 주택의 공유지분을 소유하고 있고, 소유한 면적이 출입문으로 별도의 공간이 분리되어 있어 단독거주가 가능한 경우에 한하여 예외적으로 공유지분 만큼의 면적으로 산정이 가능합니다. 이 경우 소형저가주택 적용여부를 위한 주택공시가격은 (다가구주택 소유면적 / 전체면적) * 공시가격으로 산정하여야 합니다.

Q 106 공공주택, 또는 민영주택 특별공급 시 제53조제9호 적용여부

A 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제9호의 소형저가주택 무주택 인정 규정은 제28조(민영주택의 일반공급)에 따라 주택의 공급을 신청하는 경우에만 적용된다고 규정하고 있는바, 국민주택(공공주택 포함) 일반·특별공급, 민영주택 특별공급 신청 시에는 적용되지 않습니다.

Q 107 동일 세대 내에서 소형·저가주택 2주택을 소유하고 있는 경우 무주택 인정 여부

A 소형·저가주택의 무주택 인정 규정은 동일 세대 내에서 소형·저가주택을 1호, 또는 1세대만을 소유하고 있는 경우 적용이 가능한바, 동일 세대 내에서 2주택을 소유한 경우 소형저가주택은 무주택으로 인정되지 않습니다.

이 경우 기존 1주택을 매도하여 소형저가주택 1주택만을 소유하게 된 시점부터 제53조 제9호가 적용되어 무주택으로 인정이 가능합니다.

Q 108 입주자모집공고일 현재 동일 세대 내에서 소형·저가주택 1주택 이외에, 무주택으로 인정이 되는 제53조 각 호의 주택을 소유하고 있는 경우 무주택 인정여부

경 합	인정주택수	적용례
소형저가 + 제53조 각호(5호제외)	1	소형저가주택 무주택 규정 미적용
소형저가 + 제53조 제5호	2	5호 및 소형저가 무주택 규정 미적용

A 입주자모집공고일 현재 소형저가주택 또는 제53조 각 호의 주택을 기 처분한 경우

(1) 입주자모집공고일 현재 소형저가주택 기 매각 + 제53조 각 호(5호 제외) 기 매각

➔ 입주자모집공고일 현재 무주택 인정, 소형저가주택 및 제53조 각 호(5호 제외)의 주택을 보유한 기간은 모두 무주택기간으로 산정 가능

(2) 입주자모집공고일 현재 소형저가주택 기 매각 + 제53조 각 호(5호 제외) 보유

➔ 입주자모집공고일 현재 무주택 인정, 소형저가주택 및 제53조 각 호(5호 제외)의 주택을 보유한 기간은 모두 무주택기간으로 산정 가능

(3) 입주자모집공고일 현재 소형저가주택 보유 + 제53조 각 호(5호 제외) 기 매각

➔ 입주자모집공고일 현재 무주택 인정, 소형저가주택 및 제53조 각 호(5호 제외)의 주택을 보유한 기간은 모두 무주택기간으로 산정 가능

(4) 입주자모집공고일 현재 소형저가주택 보유 + 제53조제5호 기 매각

➔ 입주자모집공고일 현재 무주택 인정, 무주택기간은 제53조제5호의 주택을 처분한 시점부터 산정

10. 제27조제5항 및 제28조제10항제1호에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택을 선착순의 방법으로 공급받아 분양권등을 소유하고 있는 경우(해당 분양권등을 매수한 사람은 제외한다)

Q 109 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제10호에 따르면 "입주자를 선정하고 남은 주택을 선착순의 방법으로 공급받아 분양권등을 소유하고 있는 경우"에는 주택소유로 보지 않는다고 규정하고 있는데 미계약분이 미분양 된 때에도 해당하는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제10호에 따르면 제27조제5항 및 제28조제10항제1호에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택을 선착순의 방법으로 공급받아 분양권등을 소유하고 있는 경우(해당 분양권등을 매수한 사람은 제외)에는 주택을 소유한 것으로 보지 않습니다.

따라서, 공급규칙 제27조제5항 및 제28조제10항제1호에 의해 2순위까지 공급하였으나 해당 주택형의 공급물량보다 청약신청자가 적어 경쟁이 발생하지 않은 경우, 잔여(미분양, 미계약) 주택을 선착순으로 공급받았다면 해당 분양권은 청약 시 주택을 소유한 것으로 보지 않으며, 최초 당첨자의 존재(미계약) 여부는 주택소유여부 판단에 영향을 미치지 않습니다.

다만, 경쟁이 발생하지 않은 주택의 정당당첨자가 동호수 확인 후 계약을 포기하고 동일 단지의 다른 동호수를 선착순으로 계약을 체결한 경우에는 주택을 소유한 것으로 보아야 할 것입니다.

세부적인 분양권 주택소유여부 판단에 대해서는 다음의 예시를 참고하시기 바랍니다.

〈 분양권 주택소유여부 판단 예시 〉

구 분	공급 세대	접 수	정당 당첨자*	잔여세대		잔여세대 분양권 주택소유 판단
				미분양	미계약	
A유형 (주택형)	100	200(**경쟁**)	100	×	×	-
B유형 (주택형)	100	200(**경쟁**)	80	×	20	잔여 20세대는 주택소유로 인정
C유형 (주택형)	100	50(**미달**)	30	50	20	잔여 70세대 모두 주택소유로 보지 않음
D유형 (주택형)	100	50(**미달**)	50	50	×	잔여 50세대는 주택소유로 보지 않음

* 경쟁발생 여부에 대한 판단은 주택형을 기준으로 판단
* 최초 정당당첨자는 경쟁발생 여부와 무관하게 모두 주택을 소유한 것으로 인정

Q 110 무주택으로 인정되는 미분양 분양권 소명 방법

A 미분양 분양권이라 하더라도 분양권 계약을 체결하는 경우 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 의무적으로 신고함에 따라 주택소유여부 검색 시 조회가 될 수 있으나, 해당 주택이 미분양 분양권이라는 것을 소명하여 무주택으로 인정받을 수 있습니다.('18.2월 이후 최근 5년간의 분양정보/경쟁률 조회 가능)

미분양 분양권이라는 것에 대한 확인은 해당 주택단지를 공급한 사업주체로부터 받아야 하나, 해당 주택의 미분양여부는 한국부동산원 청약홈(www.applyhome.co.kr) 홈페이지에서 아파트/분양정보 경쟁률 확인에서 최근 5년간('18.2월 이후) 분양된 주택의 분양정보 및 주택형별 경쟁률을 확인할 수 있습니다.

또한, 미분양된 분양권이라 하더라도 해당 분양권을 선착순으로 최초 공급받은 경우가 아닌 분양권 매수자는 무주택으로 인정되지 않으며, 미분양 분양권의 최초계약 여부는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 신고된 분양권의 실거래 신고서를 제출받아 사업주체와의 최초계약 여부 및 사인간 전매여부를 확인할 수 있습니다.

Q 111 미분양 분양권의 경우 언제까지 무주택으로 인정이 가능한지?

A 미분양 분양권이라 하더라도 분양권 상태에서만 무주택으로 인정이 가능하며, 이후 주택이 준공되어 잔금을 납부한 날부터 주택을 소유한 것으로 보아야 합니다.

Q 112 도시형 생활주택이 미분양되어 선착순으로 공급받은 경우에도 무주택으로 인정받을 수 있는지?

A 주택공급에 관한 규칙 제53조제10호에 의하면 제27조제5항 및 제28조제10항제1호에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택을 선착순의 방법으로 공급받아 분양권등을 소유하고 있는 경우(해당 분양권등을 매수한 사람은 제외한다) 분양권을 주택으로 보지 않고 있습니다.

그러나 도시형 생활주택 공급 시에는「주택공급에 관한 규칙」제3조제2항제9호에 따라 제15조, 제16조, 제18조, 제19조제1항, 제20조부터 제22조까지, 제32조제1항 및 제59조가 적용되고, 제27조 및 제28조는 적용되지 않음에 따라 미분양된 도시형 생활주택을 선착순으로 분양한다 하더라도 공급규칙 제53조제10호가 적용되는 미분양 분양권으로 볼 수 없습니다.

5 청약제한사항

가. 당첨자 관리(제2조제7호)

제2조(정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

7. "당첨자"란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다. 다만, 분양전환되지 아니하는 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택을 말한다. 이하 같다)의 입주자로 선정된 자는 제외하며, 법 제65조제2항에 따라 당첨 또는 공급계약이 취소되거나 그 공급신청이 무효로 된 자는 당첨자로 본다.
   가. 제3조제2항제1호 및 제5호에 따른 주택에 대하여 해당 사업계획승인일 당시 입주대상자로 확정된 자
   나. 제3조제2항제7호가목에 따른 주택에 대하여 해당 관리처분계획인가일 당시 입주대상자로 확정된 자
   다. 제3조제2항제7호나목 및 제8호에 따른 주택을 공급받은 자
   라. 다음의 지역에서 제19조제5항에 따라 입주자로 선정된 사람
      1) 법 제63조제1항에 따른 투기과열지구(이하 "투기과열지구"라 한다)
      2) 법 제63조의2제1항제1호에 따라 지정되는 조정대상지역(이하 "청약과열지역"이라 한다)
   마. 제27조부터 제32조까지, 제35조에서 제49조까지, 「공공주택 특별법 시행규칙」 제19조에 따라 입주자로 선정된 자(제27조제5항 및 제28조제10항제1호에 따라 선착순의 방법으로 주택을 공급받는 자는 제외한다)
   바. 제26조 또는 제26조의2에 따라 예비입주자로 선정된 자로서 사업주체와 공급계약을 체결한 자(제26조제5항 본문 또는 제26조의2제4항에 따라 최초로 예비입주자를 입주자로 선정하는 경우로서 동·호수 배정의 추첨에 참가하여 동·호수를 배정받고 공급계약을 체결하지 않은 자를 포함한다)
   사. 제47조의3에 따라 입주자로 선정된 사람
   아. 법 제80조에 따라 주택상환사채를 매입한 자(상환 전에 중도 해약하거나 주택분양 전에 현금으로 상환받은 자는 제외한다)
   자. 법 제64조제2항 단서 및 제3항에 따라 한국토지주택공사(「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사를 말한다. 이하 같다) 또는 사업주체가 취득한 지위를 양도받은 자
   차. 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제5호에 따른 분양전환공공임대주택(이하 "분양전환공공임대주택"이라 한다)을 공급받은 자
   카. 분양전환공공임대주택의 입주자가 퇴거하여 사업주체에게 명도된 주택을 공급받은 자

제57조(당첨자의 명단관리) ① 사업주체는 당첨자의 명단이 확정된 경우에는 그 명단을 지체 없이 별지 제8호서식에 따라 주택청약업무수행기관이 정하는 방식으로 주택청약업무수행기관에 통보해야 한다. 다만, 다음 각 호에 해당하는 자가 아닌 사업주체(지역주택조합, 직장주택조합, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업조합 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 조합 등을 말한다)의 경우에는 시장 · 군수 · 구청장이 통보해야 한다.

1. 제18조 각 호의 사업주체
2. 등록사업자

Q 113 당첨자가 되는 것의 의미는?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제2조제7호 각 호에 해당하는 자는 당첨자로 관리됩니다. 이에 따라 당첨자 및 당첨자와 동일한 세대구성원은 당첨일로부터 5년간 투기과열지구 및 청약과열지역에서 1순위 자격이 제한(공급규칙 제27조제1항, 제28조제1항)되며, 이외에도 당첨된 주택의 지역 및 유형에 따라 재당첨제한(공급규칙 제54조), 특별공급 횟수 제한(공급규칙 제55조), 민영주택 가점제 적용 제한(제28조제6항)을 적용받게 됩니다.

(투기과열지구 및 청약과열지역 1순위 제한) 세대원 중 과거 5년 이내 다른 주택의 당첨자(분양주택, 분양전환임대주택, 정비사업·지역주택조합원 등 포함)가 된 자가 있는 경우 1순위 청약자격 제한

(가점제 적용 제한) 과거 2년 이내에 가점제를 적용받아 다른 주택의 당첨자가 된 자의 세대에 속한 자는 가점제의 적용 대상자에서 제외

(재당첨 제한) 규칙 제54조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택에 당첨된 자의 세대에 속한 자는 제2항에 따른 재당첨 제한기간 동안 다른 분양주택(분양전환공공임대주택을 포함하되, 투기과열지구 및 청약과열지역이 아닌 지역에서 공급되는 민영주택은 제외한다)의 입주자 선정 제한

(특별공급 횟수 제한) 규칙 제35조부터 제49조까지의 규정에 따른 특별공급은 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 공급

Q 114 부적격으로 당첨이 취소된 경우 적용되는 입주자 선정 제한도 세대원 모두에게 적용되는지?

A 주택공급에 관한 규칙 제58조제3항에 의하면 동조 제1항에 따라 당첨이 취소된 자는 공급을 신청하려는 주택의 입주자모집공고일을 기준으로 당첨일부터 다음 각 호의 구분에 따른 지역에서 해당 호에서 정한 기간 동안 다른 분양주택(분양전환공공임대주택을 포함한다)의 입주자로 선정될 수 없도록 규정하고 있습니다.

1. 수도권 : 1년
2. 수도권 외의 지역 : 6개월(투기과열지구 및 청약과열지역은 1년으로 한다)
3. 제1호 및 제2호의 지역 중 위축지역 : 3개월

다만, 위의 부적격자 입주자 선정 제한은 부적격 당첨자 본인에 대해서만 적용되며, 동일 세대원에게는 적용되지 않습니다.

(예) 청약신청자가 부적격으로 당첨이 취소되어 청약제한을 받고 있는 경우라 하더라도, 배우자가 청약자격을 갖추고 있다면 청약신청 및 당첨 가능

* 부적격 당첨자의 청약 제한은 부적격으로 당첨이 취소된 주택의 공급지역이 아닌, 이후 청약을 신청하려는 주택의 공급지역에 따라 제한기간이 적용됨

Q 115 본인 및 세대원이 당첨자로 관리되어 제한을 적용받고 있는지 확인할 수 있는 방법은?

A 한국부동산원 청약홈(www.applyhome.co.kr) 홈페이지의 청약자격확인 - 청약제한사항 확인 메뉴에서 확인이 가능합니다.

* 세대구성원 등록 시 세대원의 제한사항도 함께 확인 가능(세대원의 동의 필요)

Q 116 주택에 당첨되었으나 개인 사정상 계약을 포기하였는데 이 경우에도 당첨자로 관리되어 제한을 적용받게 되는지?

A 당첨자로 관리되고 있는 경우에는 이후 계약체결을 포기하거나 계약을 해지한 경우에도 주택을 공급받을 기회를 부여받은 것으로 보아 실제 공급계약 체결 여부와 무관하게 당첨자로 관리되며, 청약통장을 사용하여 당첨된 경우 청약통장 재사용이 제한됩니다.

Q 117 분양전환 공공임대주택을 공급받은 경우에도 당첨자로 관리되는지?

A 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제5호에 따른 분양전환 되는 공공임대주택을 공급받은 자는 당첨자로 관리되며, 분양전환 공공임대주택의 경우에는 미분양 받은 주택을 공급받은 경우에도 당첨자로 관리되어 투기과열지구 및 청약과열지역 1순위 제한, 재당첨 제한, 특별공급 횟수제한을 적용받게 됩니다.

* 분양전환 되지 않는 임대주택에 당첨된 경우에는 당첨자로 관리되지 않음

Q 118 미분양 주택을 선착순으로 공급받은 경우에도 당첨자로 관리되는지?

A 미분양 주택(최초공급 주택 수>신청자 수)을 선착순으로 공급받은 경우에는 당첨자로 관리되지 않습니다.

* 분양전환 공공임대주택의 경우 미분양 여부와 무관하게 당첨자로 관리

Q 119 무순위 청약에 당첨되어 주택을 공급받은 경우에도 당첨자로 관리되는지?

A 투기과열지구 및 청약과열지역에서 공급되는 무순위 청약*에 당첨된 경우에는 당첨자로 관리되어 재당첨 제한 및 투기과열지구 및 청약과열지역 1순위 제한을 받게 되며, 그 외의 지역에서 당첨된 경우에는 당첨자로 관리되지 않습니다.

* (무순위 청약) 최초 공급 시 경쟁이 발생(최초공급 주택 수≤신청자 수)한 주택에서, 입주자 선정 이후 부적격, 계약해지 등으로 잔여물량이 발생하였으나, 예비입주자 소진, 지위기간 경과로 예비입주자가 없는 경우 공급하는 방법을 말함

Q 120 도시형 생활주택에 당첨된 경우 당첨자로 관리되는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제3조제2항제9호에 따르면 「주택법」 제2조제20호에 따른 도시형 생활주택으로 건설하는 주택과 도시형 생활주택외의 주택을 하나의 건축물로 함께 건축하는 경우에는 공급규칙 중 제15조, 제16조, 제18조부터 제22조까지, 제32조 제1항, 제59조제2항부터 제5항까지만을 적용하도록 규정하고 있습니다.

따라서 당첨자 명단 관리 규정인 제57조는 적용되지 않으며, 이에 따라 도시형 생활주택에 당첨된 경우에는 당첨자로 관리되지 않습니다.

Q 121 재개발·재건축 조합원도 당첨자로 관리되는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제2조제7호 나목에 따르면 "제3조제2항제7호가목에 따른 주택에 대하여 해당 관리처분계획인가일 당시 입주대상자로 확정된 자"는 당첨자로 관리됨에 따라 당첨자 및 당첨자와 동일 세대를 구성하는 세대원은 5년간 투기과열지구 및 청약과열지역에서 일반공급 청약 시 5년간 일반공급 1순위 자격이 제한되며,

주택건설지역이 투기과열지구인 경우에는 추가로 공급규칙 제54조가 적용되어 5년간 재당첨 제한이 적용되어 다른 분양주택(투기과열지구 및 청약과열지역이 아닌 지역에서 공급되는 민영주택 제외)에 당첨될 수 없습니다.

* 제3조제2항제7호가목 : 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업(주거환경개선사업은 제외한다) 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업, 소규모재건축사업으로 건설되는 주택으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획에 따라 토지등소유자 또는 조합원에게 공급하는 주택

인가권자는 관리처분계획인가일 당시 입주대상자로 확정된 자의 명단을 경우 지체없이 주택청약업무수행기관(한국부동산원)에 통지하여야 합니다.

Q 122 재건축조합원으로 조합원 분양이 미정(평형 및 동호수 미확정)인 상태에서도 당첨자에 해당이 되어 1순위 제한을 받게 되는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제57조제1항에 의하면 사업주체는 당첨자 명단이 확정된 경우 별지 제8호서식에 따라 그 명단을 지체 없이 주택청약업무수행기관(한국부동산원)에 통보하여야 합니다.

별지 제8호 서식의 당첨자 명단 통보서에는 주택형, 동·호수, 당첨자 성명, 당첨자 발표일 등을 기재하도록 되어 있으며, 동·호수가 확정되지 않아 관리처분계획인가일 당일 주택청약업무수행기관에 통보되지 못하고 나중에 통보되었다면 통보서 상의 당첨자 발표일에 당첨된 것으로 보아야 합니다.

Q 123 지역주택조합 조합원도 당첨자로 관리되는지?

A 주택공급에 관한 규칙」 제2조제7호가목에 따르면 "제3조제2항제5호(지역주택조합이 그 조합원에게 공급하기 위하여 건설하는 주택)에 대하여 사업계획승인일 당시 입주대상자로 확정된 자"는 당첨자로 관리되며,

당첨자 및 당첨자와 동일 세대를 구성하는 세대원은 투기과열지구 및 청약과열지역에서 국민주택, 민영주택 일반공급 청약시 5년간 1순위 청약이 제한됩니다.

Q 124 관리처분계획인가일 이후 정비사업 입주권, 사업계획승인일 이후 지역주택조합 입주권을 양도받은 자도 당첨자로 관리되는지?

A 정비사업의 경우 관리처분계획인가일 당시 입주대상자로 확정된 자, 지역주택조합의 경우 사업계획승인일 당시 입주대상자로 확정된 자는 당첨자로 관리됩니다.

지역주택의 경우에는 변경인가로 조합원이 되었더라도 당첨자로 관리되지 않으나, 정비사업조합의 경우, 토지 등 소유자가 보류지나 체비지 물량을 관리처분계획인가일 이후에 공급받아 시·군·구청장이 주택청약업무수행기관(한국부동산원)에 당첨자로 통보한 자는 당첨자로 관리됩니다.

Q 125 어떤 경우에 당첨자 명단에서 삭제될 수 있는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제57조제4항은 당첨자로 선정 또는 확정된 후 당첨자 명단에서 삭제가 가능한 요건에 대해 아래와 같이 규정하고 있습니다.

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 분양전환공공임대주택을 공급받은 후 다음 각 목의 어느 하나에 해당하게 된 자
가. 상속으로 인하여 다른 주택을 취득하여 세대원 전원이 해당 주택으로 이주함에 따라 사업주체에게 분양전환공공임대주택을 명도한 자
나. 이혼으로 인하여 분양전환공공임대주택의 입주자로 선정된 지위를 배우자에게 이전한 자

④ 사업주체의 파산, 입주자모집승인 취소 등으로 이미 납부한 입주금을 반환받았거나 해당 주택에 입주할 수 없게 된 자

⑤ 법 제11조, 법 제15조, 「도시 및 주거환경정비법」 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 사업계획 승인의 취소 또는 조합설립인가, 사업시행계획인가의 취소 등으로 사실상 주택을 공급받을 수 없게 된 자

⑥ 제58조에 따라 당첨이 취소된 부적격 당첨자

위 요건에 해당하지 않는 경우에는 당첨자 명단 삭제가 불가하며, 당첨된 이후 ①~③ 요건에 해당하게 된 경우 사업주체에게 관련서류를 제출하여 당첨자 명단 삭제를 요청하여야 하며, 사업주체는 삭제 요건에 해당하는 경우 주택청약업무수행기관(한국부동산원)에 통보하여 당첨자 명단 삭제를 요청하여야 합니다.

* 정비조합·지역주택조합의 조합원의 경우 ①~③이 적용되지 않으며, ④~⑤만 적용 가능

또한, ④~⑤의 요건에 해당하는 경우 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 시장 · 군수, 또는 분양보증기관이 관련 서류를 첨부하여 한국부동산원에 당첨자 명단 삭제를 요청하여야 합니다.

나. 투기과열지구 및 청약과열지역 1순위 제한(제27조, 제28조)

Q 126 투기과열지구 및 청약과열지역 1순위 제한이 특별공급 신청 시에도 적용되는지?

A 투기과열지구 및 청약과열지역 1순위 제한은 국민주택, 민영주택 일반공급 신청 시 적용되는 제한으로 특별공급 신청 시에는 적용되지 않으나, 특별공급 자격 중 하나로 해당 지역 1순위 자격을 필요로 하는 생애최초 특별공급, 노부모 특별공급의 경우 투기과열지구 및 청약과열지역에서 특별공급 신청이 제한됩니다.

* 주택공급에 관한 규칙 제46조에 따른 노부모부양 특별공급의 경우 제27조, 제28조에 따른 1순위에 해당하는 자격 필요

* 주택공급에 관한 규칙 제43조에 따른 생애최초 주택 구입자 특별공급의 경우 제27조, 제28조에 따른 1순위에 해당하는 자격 필요

Q 127 투기과열지구 및 청약과열지역 1순위 제한대상 및 대상주택

A 「주택공급에 관한 규칙」 제27조(국민주택 일반공급) 제1항에 따르면 투기과열지구, 청약과열지역에서 입주자 선정 시 과거 5년 이내 무주택세대구성원 전원이 다른 주택의 당첨자가 되지 않았을 것을 요건으로 하고 있으며

「주택공급에 관한 규칙」 제28조(민영주택 일반공급) 제1항에서는 투기과열지구, 청약과열지역에서 입주자 선정 시 과거 5년 이내 다른 주택의 당첨자가 된 자의 세대에 속한 자가 아닐 것을 요건을 하고 있습니다.

따라서 공급규칙 제2조제7호에 따라 당첨자로 관리되고 있거나, 세대원 중 당첨자로 관리되고 있는 자가 있는 경우(당첨지역 무관), 5년간 투기과열지구, 청약과열지역에서 국민주택 및 민영주택의 일반공급 1순위 청약 신청이 제한됩니다.

Q 128 부모님이 과거 정비사업 조합원, 또는 지역주택조합의 조합원이었다면, 동일 세대를 구성하고 있는 자녀는 5년간 투기과열지구 및 청약과열지역에서 1순위 청약에 당첨될 수 없는지?

A 정비사업의 관리처분계획인가일 당시 입주대상자로 확정된 자, 지역주택조합의 사업계획승인일 당시 입주대상자로 확정된 자는 당첨자로 관리되며, 본인과 그 세대원은 5년간 투기과열지구 및 청약과열지역에서 1순위 청약 신청 및 당첨 제한을 적용받게 됩니다.

* 한국부동산원 청약홈(www.applyhome.co.kr) 홈페이지의 청약자격확인 – 청약제한사항 확인 메뉴에서 본인의 제한사항 조회가 가능하며, 세대구성원 등록 시 세대원의 제한사항도 함께 확인 가능(세대원의 동의 필요)

다. 재당첨 제한(제54조)

Q 129 재당첨 대상 주택 및 제한기간 및 제한대상 주택

A 「주택공급에 관한 규칙」 제54조제1항에 따르면 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택에 당첨된 자의 세대(제47조의3에 따른 당첨자의 경우 주택공급신청자 및 그 배우자만 해당한다. 이하 이 조에서 같다)에 속한 자는 제2항에 따른 재당첨 제한기간 동안 다른 분양주택(분양전환공공임대주택을 포함하되, 투기과열지구 및 청약과열지역이 아닌 지역에서 공급되는 민영주택은 제외한다)의 입주자로 선정될 수 없다고 규정하고 있습니다.

1. 제3조제2항제1호·제2호·제4호·제6호, 같은 항 제7호가목(투기과열지구에서 공급되는 주택으로 한정한다) 및 같은 항 제8호의 주택
2. 제47조에 따라 이전기관 종사자 등에 특별공급되는 주택
3. 분양가상한제 적용주택
4. 분양전환공공임대주택
5. 토지임대주택
6. 투기과열지구에서 공급되는 주택
7. 청약과열지역에서 공급되는 주택

※ 재당첨 제한 기간 (제한기간이 둘 이상에 해당하는 경우 그 중 가장 긴 제한기간을 적용)
- 분양가상한제 적용주택, 투기과열지구에서 공급되는 주택 : 10년
- 청약과열지역에서 공급되는 주택 : 7년
- 제3조제2항제7호가목의 주택(투기과열지구에서 공급되는 주택으로 한정) 및 토지임대주택 : 5년
- 수도권 과밀억제권역에서 85㎡ 이하 주택에 당첨된 경우 5년, 그 외 지역에서 85㎡ 이하 주택에 당첨된 경우 3년
- 수도권 과밀억제권역에서 85㎡ 초과 주택에 당첨된 경우 3년, 그 외 지역에서 85㎡ 초과 주택에 당첨된 경우 1년

Q 130 제54조에 따른 재당첨 제한을 받고 있는 경우 모든 주택의 당첨이 제한되는지?

A 재당첨 제한 기간 내에는 분양주택(분양전환임대주택)의 입주자로 선정될 수 없습니다. 다만, 투기과열지구 및 청약과열지역이 아닌 지역에서 공급되는 민영주택의 경우 예외적으로 입주자로 선정될 수 있습니다.

Q 131 공급규칙 제47조의3에 따라 계약취소 주택을 재공급 받는 경우 재당첨 제한은 어떻게 적용되는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제54조제1항에 따르면 제47조의3(불법전매 등으로 계약취소된 주택의 재공급)에 따라 주택을 재공급 받는 경우에는 주택공급신청자 및 그 배우자만 재당첨 제한을 받도록 규정하고 있습니다.

따라서 같은 세대원(배우자 제외) 중에 재당첨 제한이 있는 자가 있더라도 제47조의3의 계약취소 주택을 재공급 받는 경우에는 신청자 본인과 그 배우자의 재당첨 제한 여부만 확인하므로 두 사람에게 재당첨 제한이 없으면 당첨자가 됩니다.

반대로 제47조의3에 따라 계약취소주택 재공급에 당첨되어 재당첨 제한을 적용받고 있는 자와 동일한 세대에 포함된 자는 재당첨 제한을 적용받게 됩니다.

Q 132 중복청약으로 인한 재당첨 제한 적용여부 판단기준

A 중복청약 여부는 당첨자 발표일이 동일한 전체 주택단지를 기준으로 판단하여야 합니다.

(국민주택) 입주자모집공고일 현재 1세대 1주택(공급을 신청하는 경우에는 1세대 1명을 말한다. 이하 같다)의 기준으로 공급하므로, 당첨자발표일이 동일한 주택 전체에 대하여 1세대 당 1주택에 한하여 무주택세대구성원 중 1인만 청약 신청이 가능하며, 동일 세대 내에서 2인 이상이 당첨자발표일이 같은 주택에 청약을 신청하는 경우 모두 무효 또는 부적격처리

(민영주택) 입주자모집공고일 현재 1인 1주택을 기준으로 공급하므로, 당첨자 발표일이 동일한 주택 전체에 대하여 1인 1건만 청약을 신청하여야 하며, 1인 2건 이상 청약을 신청하는 경우 모두 무효 처리 (청약홈 경고메시지 표출)

(특별공급) 입주자모집공고일 현재 1세대 1주택 기준으로 공급하므로, 당첨자발표일이 동일한 주택 전체에 대하여 1세대 당 1주택에 한하여 1인만 청약 신청이 가능하며, 동일 세대 내에서 2인 이상이 당첨자발표일이 같은 주택에 청약을 신청하여 한명이라도 당첨된 경우 부적격처리 (예비입주자로 선정된 경우에는 입주자로 주택을 공급받을 수 없음)

Q 133 1인이 당첨자 발표일이 동일한 주택에 중복청약을 신청하는 경우

중복사례			유효여부
1인 중복청약	같은 주택단지	특별+특별 / 일반+일반	- 불가능한 사례
		특별공급 + 일반공급	- 특별 당첨 인정 (일반공급 무효)
	다른 주택단지	특별+특별/특별+일반/일반+일반	- 무효

* 단, 당첨자발표일이 다른 경우에는 선당첨을 인정하고, 후당첨은 무효가 됩니다.

Q 134 동일 세대 내에서 2인이 당첨자발표일이 동일한 주택에 중복청약을 신청하여 모두 당첨된 경우

중복사례			유효여부
2인 중복청약 (본인 +세대원)	같은 주택단지	특별공급(1인)+특별공급(1인)	모두 부적격
		특별공급(1인)+일반공급(1인)	(규제지역) 특별공급 당첨 인정, 일반공급 부적격 (비규제지역) 모두 인정
		일반공급(1인)+일반공급(1인)	재당첨 제한 적용여부 판단 필요
	다른 주택단지 (당첨자 발표일 동일)	특별공급(1인)+특별공급(1인)	모두 부적격
		특별공급(1인)+일반공급(1인)	재당첨 제한 적용여부 판단 필요
		일반공급(1인)+일반공급(1인)	재당첨 제한 적용여부 판단 필요

Q 135 투기과열지구 및 청약과열지역에서 공급되는 동일한 민영주택에 부부가 각각 세대주 등 1순위 요건을 갖추어 함께 청약을 신청, 부부 모두 당첨되는 경우 당첨은 유효한지?

A 민영주택 일반공급은 1인 1주택 기준으로 공급하므로 부부가 동일한 주택에 각각 청약을 신청하는 것도 가능하나, 둘 다 당첨될 경우 재당첨 제한으로 인해 모두 부적격 처리됩니다. (부부 중 1인만 당첨되는 경우 재당첨 제한 미적용)

민영주택 특별공급은 1세대 1주택 기준으로 공급하므로 부부 중 1인만 청약을 신청하여야 하며, 부부가 함께 특별공급을 신청하는 경우 부부 중 1인만 당첨되더라도 부적격 처리 됩니다.

Q 136 투기과열지구 및 청약과열지역에서 공급되는 동일한 민영주택에 부부가 각각 특별공급과 일반공급에 청약을 신청하여(예: 남편 특별공급, 아내 일반공급) 모두 당첨되는 경우 당첨은 유효한지?

A 투기과열지구에서 부부가 같은 주택에 각각 특별공급과 일반공급에 청약을 신청하여 당첨된 경우, 남편의 특별공급 당첨은 유효하나, 아내의 일반공급 당첨은 재당첨제한으로 인해 부적격 처리 됩니다.

* 부부 중 1인이 특별공급과 일반공급 모두 청약을 신청하여 특별공급에 당첨된 경우, 특별공급 당첨 유효, 일반공급 청약신청은 무효 처리(부적격 X)

Q 137 동일 세대 내에서 당첨자 발표일이 동일한 주택에 중복 당첨된 경우

중복청약 신청 및 당첨 사례 (민영주택 : 일반공급+일반공급)			당첨 유효여부
구 분	(1)	(2)	
같은 주택단지	투기·조정지역(내)	투기·조정지역 (내)	둘 다 부적격 (재당첨 제한)
	투기·조정지역(외)	투기·조정지역 (외)	둘 다 인정
다른 주택단지	투기·조정지역(내)	투기·조정지역(내)	둘 다 부적격 (재당첨 제한)
	투기·조정지역(내)	투기·조정지역 (외) * 재당첨 제한 적용 주택 (분양가상한제 적용주택, 분양전환 공공임대주택, 토지임대 주택, 이전기관 종사자 특별공급 등)	(1) 부적격 (2) 인정
	투기·조정지역(내)	투기·조정지역 (외) * 재당첨 제한 미적용 주택	둘 다 인정
	투기·조정지역(외)	투기·조정지역(외)	둘 다 인정

A 재당첨 제한은 당첨자발표일을 기준으로 세대원의 제한 여부를 검색

따라서 중복 당첨된 주택 중 하나가 재당첨 제한을 적용받는 경우*, 타 당첨 주택이 투기과열지구 및 청약과열지역이 아닌 지역에서 공급되는 민영주택인 경우에만 당첨으로 인정이 가능합니다.

* 「주택공급에 관한 규칙」 제54조제1항 각 호
  1. 제3조제2항제1호·제2호·제4호·제6호, 같은 항 제7호가목(투기과열지구에서 공급되는 주택으로 한정한다) 및 같은 항 제8호의 주택
  2. 제47조에 따라 이전기관 종사자 등에 특별공급되는 주택
  3. 분양가상한제 적용주택
  4. 분양전환공공임대주택
  5. 토지임대주택
  6. 투기과열지구에서 공급되는 주택
  7. 청약과열지역에서 공급되는 주택

Q 138 부부 중 한명은 규제지역(투기과열지구 및 청약과열지역)에, 다른 한명은 비규제지역에 거주하고 있으며, 각각의 지역에서 당첨자 발표일이 동일한 민영주택 일반공급에 청약을 신청하려고 하는데, 둘 다 당첨된 경우 그 당첨은 유효한지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제54조의 재당첨 제한 여부는 당첨자발표일을 기준으로 판단하며, 규제지역에서 청약을 신청하여 당첨된 경우에는 재당첨 제한을 적용받게 되어 그 기간(투기과열지구 10년, 청약과열지구 7년) 동안 다른 분양주택의 입주자로 선정될 수 없습니다.

그러나 위의 재당첨 제한은 투기과열지구 및 청약과열지역이 아닌 지역에서 공급되는 민영주택에는 적용되지 않으므로 비규제지역에서 공급되는 민영주택의 당첨은 제한되지 않으며, 따라서 부부 모두 당첨된 경우 그 당첨은 유효할 것입니다.

* 다만, 비규제지역에서 공급되는 주택이라 하더라도 그 주택이 당첨으로 인해 재당첨 제한을 적용받는 주택(분양가상한제 적용주택, 분양전환공공임대주택, 이전기관종사자 특별공급 주택 등)인 경우에는 부부 모두 재당첨 제한으로 부적격 처리

Q 139 투기과열지구의 재건축 조합의 관리처분인가일 당시 조합원의 경우, 투기과열지구내 정비사업의 민영주택의 청약신청시 재당첨 제한되는지 여부?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제54조제1항에 따르면 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택에 당첨된 자의 세대(제47조의3에 따른 당첨자의 경우 주택공급신청자 및 그 배우자만 해당한다. 이하 이 조에서 같다)에 속한 자는 제2항에 따른 재당첨 제한기간 동안 다른 분양주택(분양전환공공임대주택을 포함하되, 투기과열지구 및 청약과열지역이 아닌 지역에서 공급되는 민영주택은 제외한다)의 입주자로 선정될 수 없다고 규정하고 있습니다.

규칙 제54조제1항제1호에 따르면 제3조제2항제1호·제2호·제4호·제6호, 같은 항 제7호 가목(투기과열지구에서 공급되는 주택으로 한정한다) 및 같은 항 제8호의 주택은 재당첨 제한 대상 주택에 해당합니다.

* 제7호가목 : 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업(주거환경개선사업은 제외한다) 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업, 소규모재건축사업으로 건설되는 주택으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획에 따라 토지등소유자 또는 조합원에게 공급하는 주택

다만, 「주택공급에 관한 규칙(시행 2018.5.4, 국토교통부령 제512호, 2018.5.4., 일부 개정)」 부칙 제6조(재당첨 제한에 관한 경과조치)에 따르면 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업으로 건설되는 주택을 공급받는 경우에는 제54조의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따르도록 규정하고 있습니다.

1. 이 규칙 시행 전에 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리 처분계획인가를 받거나 신청한 정비사업(주거환경개선사업은 제외한다)
2. 이 규칙 시행 전에 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따라 사업시행계획인가를 받거나 신청한 가로주택정비사업 · 소규모 재건축사업

따라서 2018년 5월 4일 부터는 투지과열지구에서 「도시및주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획인가를 받아 조합원에게 공급되는 주택 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업 시행계획에 따라 토지 등 소유자 또는 조합원에게 공급하는 주택은 재당첨 제한 대상에 해당하지만,

'18년 5월 4일 이전에 관리처분계획인가를 받거나 신청한 정비사업의 조합원, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따라 사업시행 계획인가를 받거나 신청한 가로주택정비사업 · 소규모재건축사업 등은 재당첨제한 대상에 해당하지 않습니다.

다만, 공급규칙 제54조에 따른 재당첨제한을 받지 않는 경우라 하더라도 관리처분계획 인가일 당시 입주대상자로 확정된 자는 당첨자로 관리됨에 따라 투기과열지구 및 청약과열지역에서 국민주택, 민영주택 일반공급 청약시 당첨자 및 그 세대원은 5년간 1순위 청약이 제한되는 점 유의하여 주시기 바랍니다.

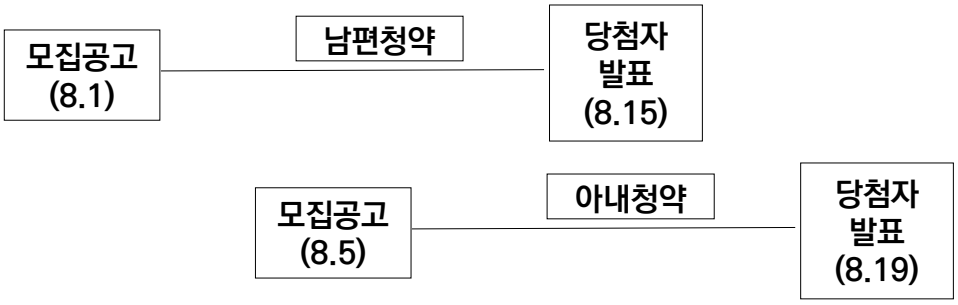
* 재당첨제한, 투기과열지구 및 청약과열지역에서의 1순위 청약제한 등은 한국부동산원 청약홈(www.applyhome.co.kr) 누리집에서 확인 가능

라. 가점제 재당첨 제한(제28조제6항)

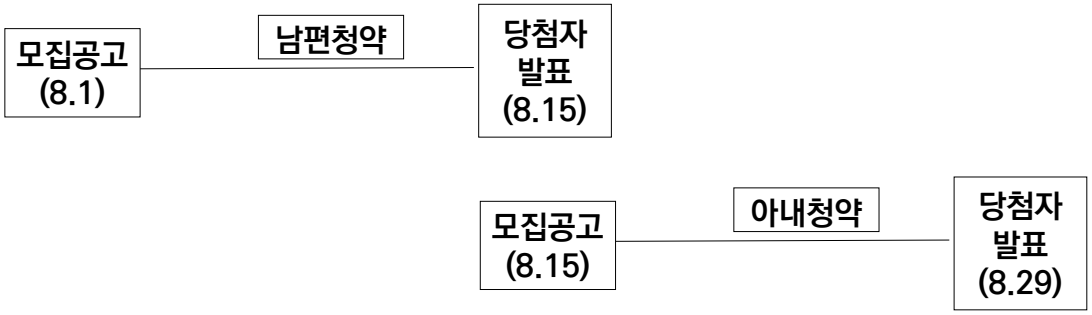
Q 140 가점제 당첨 이력이 없는 부부가 비 투기과열지구 또는 비 청약과열지역에서 공급되는 민영주택 가점제에 중복 청약신청 및 당첨이 가능한지?

A 비투기과열지구, 비청약과열지역에서 가점제로 부부가 동시에 청약하는 경우 입주자모집공고일을 기준으로 가점제 재당첨 제한여부를 판단하여 가점제 당첨사실이 없는 경우에는 청약 가능합니다.

사례 1 남편은 민영주택(A) 단지에 가점제로 청약을 신청하여 8.15에 당첨, 아내는 남편의 당첨일(8.15) 이전에 입주자모집공고(8.5)한 민영주택(B) 단지에 청약을 신청한 경우 가점제 재당첨 제한을 적용받지 않으므로 둘다 가점제로 당첨 가능



사례 2 남편이 민영주택(A) 단지에 가점제로 청약을 신청하여 8.15에 당첨된 경우, 아내는 남편의 당첨일(8.15)부터 가점제 재당첨 제한을 적용받으므로 8.15 이후 입주자모집공고를 실시한 민영주택(B) 단지에 가점제로 당첨될 수 없으며, 아내가 가점제로 청약하여 당첨된 경우에는 가점제 재당첨 제한에 해당하여 부적격 처리



Q 141 가점제로 청약을 신청했으나 공급물량 보다 신청자가 적어 미달로 당첨된 경우 가점제 당첨자인지?

A 공급물량보다 청약신청자가 적어 미달된 경우에는 청약시 가점제로 신청하였더라도 가점제 당첨자에 해당하지 않아서 향후 가점제 재당첨 제한을 적용받지 않습니다.

Q 142 가점제 당첨자는 아니나 가점제 예비입주자로서 추가입주자로 선정된 경우에도 가점제 재당첨 제한을 적용받는지?

A 가점제 예비입주자가 추가입주자로 주택을 공급받은 경우에도 가점제 재당첨 제한을 적용받아 2년간 가점제를 통한 주택공급이 제한됩니다.

마. 특별공급 횟수제한(제55조)

제55조(특별공급 횟수 제한) 제35조부터 제49조까지의 규정에 따른 특별공급은 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 공급한다. 다만, 사업주체가 제35조제1항제12호부터 제14호까지, 제27호의2, 제36조제1호 및 제8호의2에 따라 주택을 특별공급하는 경우에는 그렇지 않다.

Q 143 과거 아버지가 특별공급을 받은 경우, 주민등록표 상 세대분리된 아들의 주택 특별공급 신청이 가능한지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제55조에 따르면 제35조부터 제49조까지의 규정에 따른 특별공급은 한차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 공급하도록 규정하고 있습니다. 다만, 아버지가 과거에 주택을 특별공급을 받았더라도 청약하려는 주택의 입주자모집공고일 현재 아들이 아버지와 세대를 분리하여 동일한 세대를 구성하고 있지 않은 경우 아들은 특별공급 횟수제한을 적용받지 않습니다.

Q 144 결혼으로 인해 새로운 세대를 구성할 경우, 결혼 전 세대주 또는 세대원으로 있을 때 공급받은 특별공급이 결혼 후에 영향을 받는지 여부

A 「주택공급에 관한 규칙」에 따른 주택의 특별공급은 한차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 공급하도록 규정하고 있는바, 혼인 전 특별공급을 받았다 하더라도 혼인 이후 동일세대를 구성하게 된 배우자는 특별공급 횟수제한을 적용받아 특별공급에 당첨될 수 없습니다.

Q 145 분양전환 임대주택의 신혼부부 특별공급에 당첨되었으며, 이후 자금사정으로 인해 계약을 포기하였는데 이 경우에도 특별공급 횟수제한을 적용받는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제2조제7호에 따른 "당첨자"란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람을 말합니다.

차. 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제5호에 따른 분양전환공공임대주택을 공급받은 자

따라서 분양전환 임대주택이라 하더라도 특별공급을 신청하여 입주자로 선정된 경우 계약체결여부 및 전환여부와 무관하게 당첨자로 관리되어 특별공급 횟수제한을 적용받게 됩니다.

Q 146 과거 「주택공급에 관한 규칙」 제35조제1항제12호에 따른 '철거주택 소유자 기관추천 특별공급'을 받은 적이 있는데, 신혼부부 특별공급에 당첨될 수 있는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제55조에 따른 특별공급 횟수 제한의 예외는 과거 특별공급을 받은 자가 제35조제1항제12호부터 제14호까지, 제27호의2, 제36조제1호 및 제8호의2에 해당하는 특별공급을 받는 경우에 한하여 적용됩니다.

따라서 신혼부부 특별공급에 당첨된 자가 이후 요건을 충족하는 경우 '철거주택 소유자 기관추천 특별공급'을 받을 수는 있으나, 그 반대는 불가능합니다.

2022

주택청약 FAQ

Ⅱ. 일반공급

1 공통사항

일반공급 1순위 자격 및 선정기준

주택유형	공급지역	입주자 선정 기준
국민 주택 (무주택세대 구성원)	수도권	- 주택청약종합저축에 가입하여 1년이 지난 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 12회 이상 납입한 자 (시·도지사는 필요 시 가입기간 및 납입횟수를 각각 24개월 및 24회까지 연장 가능)
	수도권 외의 지역	- 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 지난 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 6회 이상 납입한 자 (시·도지사는 필요 시 가입기간 및 납입횟수를 각각 12개월 및 12회까지 연장 가능)
	투기과열지구 및 청약과열지역	- 주택청약종합저축에 가입하여 2년이 지난 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 24회 이상 납입하였을 것 - 세대주일 것 - 과거 5년 이내 무주택세대구성원 전원이 다른 주택의 당첨자가 되지 아니하였을 것
	위축지역	- 주택청약종합저축에 가입하여 1개월이 지난 자
민영주택 (성년자)	수도권	- 주택청약종합저축에 가입하여 1년이 지나고 [별표2]의 예치기준금액에 상당하는 금액을 납입할 것. (시·도지사는 필요 시 가입기간을 24개월까지 연장 가능) - 공공주택지구에서 주택을 공급하는 경우에는 2주택(토지임대주택을 공급하는 경우에는 1주택을 말한다) 이상을 소유한 세대에 속한 자가 아닐 것
	수도권 외의 지역	- 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 지나고 [별표2]의 예치기준금액에 상당하는 금액을 납입한 자. (시·도지사는 필요 시 가입기간을 12개월까지 연장 가능)
	투기과열지구 및 청약과열지역	- 주택 청약종합저축에 가입하여 2년이 지난 자로서 별표 2의 예치기준금액에 상당하는 금액을 납입하였을 것 - 세대주일 것 - 과거 5년 이내 다른 주택의 당첨자가 된 자의 세대에 속한 자가 아닐 것 - 2주택(토지임대주택을 공급하는 경우에는 1주택을 말한다) 이상을 소유한 세대에 속한 자가 아닐 것
	위축지역	- 주택청약종합저축에 가입하여 1개월이 지나고 [별표2]의 예치기준금액에 상당하는 금액을 납입한 자

* 2순위 : 1순위에 해당하지 않는 자

입주자 선정기준

<table>
<tr><th colspan="2">주택유형</th><th>선정 방식</th><th>비율</th><th>입주자 선정 기준</th></tr>
<tr><td rowspan="2">국민 주택</td><td>40㎡이하</td><td rowspan="2">순차제</td><td rowspan="2">100%</td><td>• 3년 이상 무주택세대구성원으로 납입횟수가 많은 자 (동일횟수 시 추첨)</td></tr>
<tr><td>40㎡초과</td><td>• 3년 이상 무주택세대구성원으로 저축총액이 많은 자 (동일총액 시 추첨)</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">민영주택</td><td>가점제</td><td>지역별 지정</td><td>• 가점제 점수가 높은 순 (동일점수 시 추첨)
* 가점제 적용비율
<table>
<tr><th>구 분</th><th>85㎡이하</th><th>85㎡초과</th></tr>
<tr><td>수도권 공공택지</td><td>100%</td><td>50% 이하에서 지자체장 결정</td></tr>
<tr><td>투기과열지구</td><td>100%</td><td>50%</td></tr>
<tr><td>청약과열지역</td><td>75%</td><td>30%</td></tr>
<tr><td>그 외 지역</td><td>40% 이하에서 지자체장 결정</td><td>-</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>추첨제</td><td>나머지</td><td>• 1순위자를 대상으로 추첨
• 다만 투기과열지구, 청약과열지역, 수도권 및 광역시의 경우 아래 순서에 따라 공급
(1) 추첨제 공급물량의 75%는 무주택세대구성원을 대상으로 추첨
(2) 나머지 주택은 무주택세대구성원(낙첨자)과 1주택 소유 세대에 속한 자(기존 소유 주택 처분조건 승낙자)를 대상으로 추첨</td></tr>
</table>

* 2순위 : 추첨의 방법으로 입주자 선정(경쟁 발생 시)

Q 147 외국인이 투기과열지구 또는 청약과열지역에서 1순위로 청약이 가능한지 여부?

A 투기과열지구 및 청약과열지역에서 1순위로 청약을 신청하기 위해서는 반드시 세대주여야 합니다.

그러나, 외국인이 '출입국관리법 시행규칙' 별지 제139호 서식(외국인등록 사실증명)에 외국인 '세대주'로 기재되었더라도 주민등록법상의 세대주 또는 세대원으로 보기어려운바, 무주택세대구성원 자격을 필요로 하는 국민주택을 공급받을 수 없으며, 세대주 요건이 있는 투기과열지구 또는 청약과열지역 내 민영주택 일반공급시 1순위 자격이 제한됩니다.

그러나 외국인이라도 모든 주택에 청약이 불가능한 것은 아니며, 투기과열지구 및 청약과열지구에서는 2순위 자격으로 청약 신청이 가능하며, 세대주·세대원 자격을 필요로 하지 않는 비규제지역의 민영주택 일반공급의 경우 1순위 청약 신청이 가능합니다.

2 민영주택 가점제

가. 가점 산정기준

가점 항목	가점 상한	가점구분	점수	가점구분	점수
① 무주택 기간	32	1년 미만	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
② 부양 가족수	35	0명	5	4명	25
		1명	10	5명	30
		2명	15	6명이상	35
		3명	20		
③ 입주자 저축 가입기간	17	6개월 미만	1	8년 이상 ~ 9년 미만	10
		6개월 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		

* 가점제 적용 제외 대상자

- 1주택 소유 세대(수도권 공공주택지구, 투기과열지구 및 청약과열지역 청약 시에만 적용)
- 과거 2년 이내에 가점제를 적용받아 다른 주택의 당첨자가 된 자의 세대에 속한 자

Q 148 청약신청자가 외국인인 경우 가점제 산정 방법은?

A 청약신청자가 외국인인 경우 민영주택 가점제 항목 중 입주자저축가입기간은 내국인과 동일한 기준이 적용되어 가점을 적용받을 수 있으나,

가점제 중 무주택기간 및 부양가족은 내국인과 혼인하여 내국인 배우자가 있는 경우에만 내국인과 동일한 무주택기간(만 30세부터, 만 30세 이전 혼인 시 혼인신고일부터) 및 부양가족 가점을 인정받을 수 있습니다.

Q 149 외국인이 귀화를 하여 내국인이 되어 청약신청 할 경우 가점제 산정 방법은?

A 외국인이 귀화를 한 경우 내국인과 동일한 기준을 적용하여 입주자저축가입기간, 무주택기간 및 부양가족 가점을 산정합니다. 또한, 과거 외국인 신분일 때의 기간을 제외하지 않습니다.

* 35세에 귀화하여 40세에 청약하는 무주택인 귀화 내국인의 무주택기간은 만30세부터 기산하여 10년 인정

나. 무주택기간

■ 주택공급에 관한 규칙 [별표 1]

1. 가점제 적용기준

가. 무주택기간 적용기준

1) 입주자모집공고일 현재 세대원 모두 주택을 소유하지 않아야 한다.

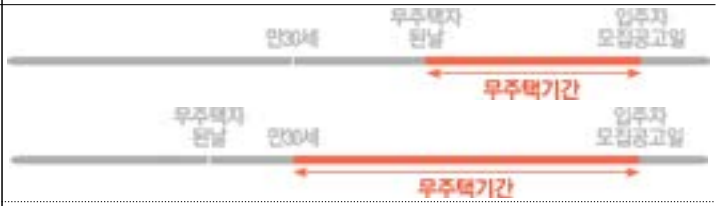
3) 무주택기간은 주택공급신청자와 그 배우자를 기준으로 하고, 주택공급신청자의 연령이 30세가 되는 날부터 계속하여 무주택인 기간으로 하되, 30세가 되기 전에 혼인한 경우에는 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 혼인관계증명서에 혼인신고일로 등재된 날부터 무주택기간을 기산한다. 이 경우 주택공급신청자 또는 배우자가 주택을 소유한 사실이 있는 경우에는 그 주택을 처분한 후 무주택자가 된 날(2회 이상 주택을 소유한 사실이 있는 경우에는 최근에 무주택자가 된 날을 말한다)부터 무주택기간을 산정한다.

Q 150 청약가점제의 무주택 기간 계산방법은?

A 입주자모집공고일 현재 세대원 전원이 주택을 소유하고 있지 않은 경우 청약신청자와 그 배우자를 기준으로 무주택기간을 산정하여야 합니다.

청약신청자의 배우자의 경우 혼인 이후 주택을 소유한 이력이 있는 경우에만 무주택기간에 영향을 미치며, 배우자의 혼인 이전 주택소유 이력은 청약신청자의 무주택기간 산정에 영향을 미치지 않습니다.

청약신청자 명의로 한 번도 주택을 소유한 이력이 없고, 배우자 또한 혼인 이후 주택을 소유한 이력이 없는 경우 무주택기간은 청약신청자가 만 30세가 되는 날부터 계속하여 무주택인 기간으로 하되, 만30세가 되기 전에 최초로 혼인한 경우에는 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 혼인관계증명서에 혼인신고일로 등재된 날부터 무주택기간을 산정하여야 합니다.

주택소유 이력	만 30세 이전 혼인여부	무주택기간
주택소유 이력이 없는 경우	X	 청약신청자가 만30세가 된 날 ~ 입주자 모집공고일
	O	 혼인신고일 ~ 입주자 모집공고일
주택소유 이력이 있는 경우	X	 청약신청자가 만30세가 된 날 또는 신청자 및 배우자가 무주택자가 된 날 중 늦은 날 ~ 입주자 모집공고일
	O	 혼인신고일 또는 청약신청자 및 배우자가 무주택자가 된 날 중 늦은 날 ~ 입주자 모집공고일

Q 151 1주택을 소유하고 있는 경우 민영주택 청약을 위한 가점제 항목 중 무주택기간 점수는 몇점으로 산정하여야 하는지?

A 수도권에 지정된 공공주택지구, 투기과열지구 및 청약과열지역에서 가점제로 입주자를 선정하는 경우 1주택 소유자는 가점제 신청이 불가하며, 그 이외의 지역의 경우 세대 내에서 1주택을 소유하고 있어도 가점제 신청은 가능하나 무주택기간 점수를 "0"점으로 산정하여야 합니다.

Q 152 이혼 및 재혼시 무주택기간 산정방법

A 이혼한 전 배우자의 주택소유 이력 및 재혼한 배우자의 혼인 전 주택소유여부는 청약신청자의 무주택기간 산정 시 영향을 미치지 않습니다.

다만, 청약신청자가 이혼 후 동일인과 재결합하는 경우에는 재결합한 배우자의 이혼기간 동안의 주택소유 이력도 청약자의 무주택기간 산정 시 고려하여야 합니다.

다시 말해, 부부가 법적으로 이혼한 시점부터 다시 법적인 부부로 재결합한 시점 사이에 배우자의 주택소유 이력이 있는 경우 그 주택소유 이력도 민영주택 가점제 적용시 무주택기간 산정에 적용하여야 합니다.

(예) 이혼한 배우자가 이혼 후 주택을 소유하다가 재결합 전 주택을 매도한 경우, 매도한 시점부터 무주택 기간 산정

Q 153 신청자가 만 30세 이전에 최초 혼인을 하였고, 이후 이혼·재혼한 경우 무주택기간 산정방법은?

A 청약신청자가 최초 혼인 이후 한 번도 주택을 소유한 적이 없고, 재혼한 배우자 또한 재혼 이후 주택을 소유하지 않았다면 최초 혼인신고일부터 무주택기간을 기산합니다.

다. 부양가족

■ 주택공급에 관한 규칙 [별표 1]
1. 가점제 적용기준
 나. 부양가족의 인정 적용기준

1) 부양가족은 입주자모집공고일 현재 주택공급신청자 또는 그 배우자(주택공급신청자와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 않은 배우자를 포함한다. 이하 이 목에서 같다)와 같은 세대별 주민등록표에 등재된 세대원으로 한다. 다만, 자녀의 경우 미혼으로 한정한다.

2) 주택공급신청자 또는 그 배우자의 직계존속은 주택공급신청자가 입주자모집공고일 현재 세대주인 경우로서 입주자모집공고일을 기준으로 최근 3년 이상 계속하여 주택공급신청자 또는 그 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재된 경우에 부양가족으로 본다. 다만, 직계존속과 그 배우자 중 한 명이라도 주택을 소유하고 있는 경우에는 직계존속과 그 배우자 모두 부양가족으로 보지 않는다.

3) 주택공급신청자의 30세 이상인 직계비속은 입주자모집공고일을 기준으로 최근 1년 이상 계속하여 주택공급신청자 또는 그 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재된 경우에 부양가족으로 본다.

Q 154 부양가족 가점에 본인도 포함되는지?

A 청약신청자 본인은 부양가족에 포함되지 않습니다.

Q 155 외국인 배우자의 부양가족 인정여부

A 민영주택 가점제 부양가족 산정 시 외국인이 배우자인 경우에는 가족관계증명서 등으로 법적 부부의 관계가 확인이 되면 주민등록표등본에 등재되지 않더라도 부양가족으로 인정을 받을 수 있습니다.

Q 156 혼인 또는 혼인 후 이혼한 직계비속은 부양가족으로 인정이 가능한지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 [별표1] 제1호나목1)에 따르면 부양가족은 입주자모집공고일 현재 주택공급신청자 또는 그 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재된 세대원으로 하되, 자녀의 경우 미혼으로 한정하고 있으므로 혼인한 자녀의 경우에는 부양가족으로 인정되지 않으며, 이혼한 자녀 또한 부양가족으로 인정되지 않습니다.

또한, 주택공급 신청자의 미혼인 30세 이상인 직계비속은 입주자모집공고일을 기준으로 최근 1년 이상 계속하여 주택공급 신청자 또는 그 배우자와 동일한 주민등록표상에 등재되어 있는 경우에 부양가족으로 인정되며, 손자녀의 경우 부모가 모두 사망한 미혼의 손자녀인 경우에만 부양가족으로 인정됩니다.

Q 157 해외체류에 따른 직계 존·비속 부양가족 인정 기준

A 만 30세 미만의 미혼 직계비속은 입주자모집공고일 현재 계속해서 90일을 초과하여 해외에 체류하고 있는 경우에는 부양가족으로 인정되지 않으나, 입주자모집공고일 현재 해외에 체류하고 있더라도 계속하여 해외에 체류한 날이 90일을 초과하지 않았다면 부양가족으로 인정되며, 입주자모집고일 현재 국내에 체류하고 있다면 과거에 계속해서 90을 초과하여 해외에 체류한 적이 있더라도 부양가족으로 인정이 가능합니다.

만 30세 이상의 미혼 직계비속은 입주자모집 공고일 현재 계속하여 90일을 초과하여 해외에 체류하고 있거나, 최근 1년 기간 중 계속하여 90일을 초과하여 해외에 체류한 이력이 있는 경우 부양가족으로 인정되지 않습니다.

직계존속의 경우 최근 3년의 기간 내에 요양시설(「주민등록법」 제12조에 따라 주민등록을 하는 노인요양시설을 말함)에 거주하였거나, 계속하여 90일을 초과하여 해외에 체류한 이력이 있다면 부양가족으로 인정할 수 없습니다.

* 출국일은 해외체류기간에 포함되지 않으며, 입국일은 해외체류기간에 포함됨
* 부양가족 해외체류 여부 판단 시 입국 후 7일 이내 동일국가 재출국시 계속하여 해외 거주로 간주하는 규정은 미적용
* 청약신청자의 배우자는 국내외 체류에 관계없이 부양가족으로 인정됨

Q 158 직계존속, 또는 그 배우자가 주택을 소유하고 있는 경우 부양가족 인정여부 (주택을 소유하고 있는 직계존속이 만60세 이상인 경우, 직계존속이 소유한 주택이 소형저가주택에 해당하는 경우)

A 「주택공급에 관한 규칙」[별표1] 제1호 나목(부양가족의 인정 적용기준)에 의하면 직계존속과 그 배우자 중 한 명이라도 주택을 소유하고 있는 경우에는 직계존속과 그 배우자 모두 부양가족으로 보지 않는다고 규정하고 있으며,

「주택공급에 관한 규칙」[별표1] 제1호 라목(주택소유여부 및 무주택기간 산정기준)에 의하면 주택소유여부를 판정하거나 무주택기간 산정 시 제53조에 따르나, 부양가족 여부를 판단할 때에는 제53조제6호를 적용하지 않는다고 규정하고 있습니다.

따라서 주택을 소유하고 있는 직계존속(또는 그 배우자)이 만60세 이상이라는 사유로 제53조제6호가 적용되어 무주택으로 인정받는 경우에는 부양가족에서 제외되어야 하나, 직계존속이 소유한 주택이 제53조제6호를 제외한 다른 사유로 무주택으로 인정받는 경우에는 부양가족에 포함될 수 있으므로 직계존속이 무주택으로 인정되는 소형저가주택을 소유하고 있고 세대 내에서 다른 주택을 소유하고 있지 않다면 부양가족으로 인정이 가능합니다.

Q 159 직계존속이 부양가족으로 인정받기 위해서는 세대주여야 하는지

A 공급규칙 [별표1] 나목 2)에 따라 주택공급신청자의 직계존속은 주택공급신청자가 입주자모집공고일 현재 세대주인 경우로서 입주자모집공고일을 기준으로 최근 3년 이상 계속하여 주택공급신청자 또는 그 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재된 경우에 부양가족으로 봅니다.

따라서 청약신청자가 입주자모집공고일 현재 세대주인 경우 청약신청자의 직계존속(배우자의 직계존속 포함)이 부양가족으로 인정되며, 직계존속이 주민등록이 분리된 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 경우에는 배우자도 세대주여야만 부양가족으로 인정됩니다.

Q 160 직계존속 부양가족 인정기준은 청약신청자가 세대주로 변경된 시점부터 3년 이상인지 주민등록표에 등재된 날부터 3년 이상 인지?

A 직계존속의 주민등록등·초본상 전입일을 기준으로 3년이상 계속하여 청약신청자 또는 그 배우자와 동일한 주민등록표에 등재된 경우에 부양가족으로 인정되며, 입주자모집공고일 현재는 청약신청자가 세대주여야 하나, 세대주로서 3년 이상 부양할 것을 요건으로 하고 있지 않습니다.

Q 161 직계존속이 주민등록이 분리된 배우자의 주민등록등본에 2년 거주하다가 청약자의 주민등록등본에 세대원으로 전입하여 1년 거주한 경우 동 기간을 합산하여 인정할 수 있는지?

A 직계존속이 주민등록이 분리된 배우자와 청약자의 주민등록에 입주자 모집공고일로 부터 최근 3년 이상 연속하여 등재된 경우 부양가족으로 인정할 수 있습니다.

다만, 주민등록 전출입 과정에서 청약신청자 또는 배우자와 단 하루라도 주민등록이 분리된 이력이 있다면 다시 전입된 그 날부터 부양기간을 재산정하여야 합니다.

Q 162 증빙서류로 제출한 가족관계증명부에는 생모가 등재되어 있지 않으나 주민등록초본에는 생모가 등재되어 있는 경우 직계존속으로 인정받을 수 있는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제23조제2항제2호에 따르면 주택청약 신청자는 세대주 또는 세대원인 사실 등을 증명하는 서류로서 주민등록표 등본과 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 가족관계증명서를 제출하여야 합니다.

따라서 세대원인 사실을 확인하기 위해 제출하는 가족관계증명서에 생모가 등재되어 있지 않다면 주민등록초본에 생모가 등재되어 있다고 하더라도 부양가족으로 인정받을 수 없습니다.

Q 163 동일 주소지에 거주하더라도 부모와 자녀가 주민등록등본이 분리되어 세대가 분리된 경우 민영주택 청약가점에서 부양가족 인정이 가능한지 여부?

A 동일 주소지에 거주하더라도 부모와 자녀가 각각 주민등록이 분리된 세대원의 경우(기혼인 자녀로 어느 한쪽의 배우자도 부모의 주민등록표에 등재되지 않은 경우)에는 부양가족으로 인정받을 수 없습니다.

Q 164 민영주택 가점제 부양가족 산정 시 재혼배우자의 미혼자녀를 부양가족으로 인정받을 수 있는 지?

A 청약신청자와 재혼한 배우자의 전혼자녀(미혼인 경우)는 입주자모집공고일 현재 청약신청자와 세대별 주민등록표에 함께 등재된 경우에만 동일 세대원을 구성하여 부양가족으로 인정받을 수 있습니다.

청약신청자와 재혼한 배우자의 자녀가 부양가족으로 인정되는 경우는 청약신청자와 재혼한 배우자 사이에서 재혼 후 태어난 자녀(직계비속, 親자녀)인 경우만 해당합니다.

Q 165 청약신청자의 부친이 재혼한 경우 부친의 배우자를 부양가족으로 인정할 수 있는지?

A 청약신청자가 세대주인 경우, 신청자의 주민등록표등본에 3년 이상 같이 등재된 직계존속의 경우 부양가족으로 인정하고 있으나, 부친이 재혼한 경우 부친의 배우자는 신청자의 직계존속에 해당하지 않으므로 3년 이상 부양하고 있더라도 부양가족으로 인정할 수 없습니다.

Q 166 의무복무 중인 자녀는 부양가족으로 인정되는지?

A 청약신청자 또는 그 배우자와 동일한 주민등록표에 등재되어 있는 자녀가 의무복무 중이라면 사실상 함께 거주하고 있지 않더라도 예외적으로 부양가족으로 인정합니다.

3 민영주택 추첨제

Q 167 1주택세대구성원도 무주택세대구성원과 동일한 자격으로 추첨에 참여할 수 있는지?

A 투기과열지구, 청약과열지역, 수도권 및 광역시에서 추첨의 방법으로 입주자를 선정하는 경우 무주택세대구성원에게 아래와 같이 공급주택의 일정비율에 대해 우선 공급자격이 주어지며

① 추첨제 물량의 75%는 무주택세대구성원을 대상으로 추첨

② 나머지 물량은 ①에 참여한 낙첨자와 1주택(분양권·입주권을 소유한 경우 처분을 조건으로 추첨에 참여할 수 없음)을 소유한 세대에 속한 자(기존 소유 주택 처분 조건 승낙자)를 대상으로 추첨

위의 지역에 해당하지 않는 경우에는 주택소유여부와 무관하게 전체 1순위 대상자에게 동등한 추첨 기회가 부여됩니다.

Q 168 청약 추첨제 당첨자 인데 가점제 오류로 부적격 처리될 수 있는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제28조제2항에 따르면 사업주체는 제1순위에서 85제곱미터 이하인 민영주택의 입주자를 선정하는 경우 같은 순위에서 경쟁이 있으면 그 순위에 해당하는 자에게 일반공급되는 주택 중 다음 각 호(제3호의 경우는 시장 · 군수 · 구청장이 별도로 정하여 공고한 경우만 해당한다)의 구분에 따른 비율에 해당하는 수(소수점 이하는 절상한다)의 주택은 가점제를 우선적으로 적용하여 입주자를 선정하고, 그 나머지 수의 주택은 추첨의 방법으로 입주자를 선정하도록 규정하고 있습니다.

따라서 가점제가 아닌 추첨제로 당첨된 경우, 가점제 오류로 인한 부적격 당첨 처리는 불가능하며, 가점제 점수를 입력하였으나 가점 신청자 미달로 추첨제로 당첨된 경우에는 가점점수를 잘못 입력하였다 하여 부적격자에 해당하지 않습니다.

1주택 보유자 기존주택 처분조건 추첨

제28조(민영주택의 일반공급) ⑧ 사업주체는 투기과열지구, 청약과열지역, 수도권 및 광역시에서 제2항부터 제7항까지의 규정에 따라 추첨의 방법으로 입주자를 선정하는 주택수보다 추첨 대상자가 많으면 다음 각 호의 순서에 따라 입주자를 선정해야 한다.

1. 제2항 및 제4항 단서에 따라 추첨의 방법으로 공급되는 주택수의 75퍼센트(소수점 이하는 올림한다)를 무주택세대구성원에게 공급한다.
2. 나머지 주택(제1호에 따라 무주택세대구성원에게 공급하고 남은 주택을 포함한다)은 무주택세대구성원과 1주택을 소유한 세대에 속한 사람(기존 소유 주택 처분조건을 승낙한 사람으로 한정한다)을 대상으로 공급한다.
3. 제1호와 제2호에 따라 공급한 후 남은 주택은 제1순위에 해당하는 사람에게 공급한다.

⑪ 제8항제2호에 따라 1주택을 소유한 세대(분양권등을 소유한 세대는 제외한다)에 속한 사람이 주택을 공급받으려는 경우에는 다음 각 호의 요건을 모두 갖춰야 한다.

1. 공급받은 주택의 입주 이전에 기존 소유 주택의 소유권 처분 조건을 승낙할 것
2. 공급받은 주택의 입주예정일 이전에 기존 소유 주택의 소유권 처분계약에 관한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 신고를 하거나 검인을 받을 것
   가. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따른 신고
   나. 「부동산등기 특별조치법」 제3조에 따른 검인
3. 공급받은 주택의 입주가능일부터 6개월 이내에 기존 소유 주택의 소유권 처분을 완료할 것

Q 169 기존주택 처분 조건으로 추첨제에 당첨되었으나 계약을 포기한 경우에도 처분서약한 기존주택을 처분하여야 하는지?

A 기존주택 처분 의무는 주택의 입주자로 선정된 이후 공급계약 체결 시 발생하는 의무로, 공급계약을 체결하지 않고 당첨을 포기한 경우는 기존주택 처분의무가 없습니다.

Q 170 기존주택 처분 조건을 이행하지 않은 경우?

A 공급받은 주택의 입주예정일(입주자모집공고문 및 공급계약서 상의 입주예정일) 이전에 처분서약한 주택의 소유권 처분계약에 관한 아래 어느 하나에 해당하는 신고를 하거나 검인(소유권처분계약에 대한 실거래가신고 등의 서류 제출)을 받아야 입주가 가능합니다.

가. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따른 신고
나. 「부동산등기 특별조치법」 제3조에 따른 검인

위의 서류를 제출하여 입주를 완료하였다 하더라도 입주가능일(사업주체가 입주예정자

들에게 통보하는 입주기간의 시작일)로부터 향후 6개월 이내 기존주택 처분을 완료하지 못하는 경우 공급계약이 취소되고 규정에 따라 사업주체가 입주금을 반환하고 해당 주택의 소유권을 이전받게 됩니다.

* 처분여부는 등기사항증명서 상 등기접수일, 또는 건축물대장 상 처리일(처리일자가 다를 경우에는 먼저 처리된 날)을 기준으로 판단

Q 171 기존주택 처분 조건으로 당첨된 후, 해당 주택을 처분하였으나 새로운 주택을 다시 취득한 경우에는?

A 기존주택의 처분의무는 신청 당시 소유한 1주택에 부여되는 의무로, 기존 1주택 처분 이후 새로운 주택 취득은 당첨에 영향을 미치지 않습니다.

Q 172 기존주택 처분조건으로 청약을 신청하였으나, 신청한 주택형이 미달되었거나 예비입주자로 당첨된 경우 기존주택 처분의무

A 기존주택처분 의무는 주택공급에 관한 규칙 제28조 제8항에 따라 "추첨의 방법으로 입주자를 선정하는 주택수보다 추첨 대상자가 많은 경우" 기존 1주택 처분을 서약하고 청약을 신청한 후 제2호에 따른 추첨제로 당첨된 자에게 적용되는 것인 바, 청약을 신청한 주택형이 미달되었거나 예비입주자로 당첨된 경우에는 처분서약으로 당첨된 것이 아니므로 기존주택 처분의무가 적용되지 않습니다.

Q 173 기존주택 처분조건으로 청약을 신청하여 당첨이 되었으나, 처분서약한 주택이 「주택공급에 관한 규칙」 제53조 각 호에 따라 무주택으로 인정이 가능한 경우 처분의무

A 1주택자가 기존주택 처분조건으로 청약을 신청하여 당첨되었으나, 소유한 주택이 「주택공급에 관한 규칙」 제53조 각 호의 무주택 특례가 적용되는 주택이라면 해당 주택은 처분하지 않아도 될 것입니다.

Q 174 주택으로 인정되는 분양권도 처분서약의 대상이 되는지, 처분서약 대상이 되지 않는다면 언제부터 처분서약이 가능한지?

A 주택공급에 관한 규칙 제2조제7의2호에 의하면 '분양권등'이란 주택을 공급받는 사람으로 선정된 지위, 주택의 입주자로 선정된 지위(매매를 통해 취득한 지위 포함)를 의미하며, 주택 청약 시 분양권등을 소유하고 있는 경우에도 주택을 소유한 것으로 간주하고 있습니다.

그러나, 분양권등을 주택으로 간주하는 것과 처분이 가능한 실물 주택으로 판단하는 것과는 별개의 사항으로, 분양권등은 실물 주택으로 볼 수 없음에 따라 「주택공급에 관한 규칙」 제28조제8항제2호의 기존주택 처분조건 추첨 참여가 불가능하며,

다만, 입주자모집공고일 현재 사용검사가 완료되고 잔금을 납부하였다면 등기 전이라 하더라도 기존주택 처분 서약이 가능한 주택으로 볼 수 있습니다.

Q 175 정비사업 진행중인 주택을 기존주택 처분 서약할 수 있는지?

A 정비사업 조합에서 재개발 및 재건축을 추진 중인 주택도 입주권이 아닌 실물 주택이 있는 상태에서는 처분서약이 가능하나, 실물 주택이 정비사업 진행 과정에서 멸실되었다고 하여 주택을 처분한 것으로 인정되지 않으며, 해당 입주권을 처분하여야 처분으로 인정됩니다.

처분의무는 청약신청자의 서약에 따라 발생하는 의무로, 다른 법령상의 제한으로 입주권 처분이 불가능한 경우라도 예외는 인정되지 않습니다.

Q 176 동일한 세대원에게 주택을 증여하는 경우에도 처분으로 인정이 되는지?

A 기존 주택의 처분은 기존주택을 처분하여 무주택세대구성원이 됨을 전제하므로, 기존 소유주택을 입주자모집공고일 당시 세대원에게 매매 또는 증여하는 것은 허용되지 아니하며, 다만 입주자모집공고일 당시 세대원이 아닌 자에게의 매매 또는 증여는 처분으로 인정됩니다.

4 미분양 주택 공급

제28조(민영주택의 일반공급) ⑩ 사업주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제4조에도 불구하고 선착순의 방법으로 입주자를 선정할 수 있다.

1. 제1항부터 제9항까지의 규정에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우
2. 분양주택에 대하여 법 제49조에 따른 사용검사를 받아 그 전부 또는 일부를 2년 이상 임대(「민간임대주택에 관한 특별법」 및 「공공주택 특별법」에 따라 임대하는 경우는 제외한다) 후 입주자모집 승인을 받아 공급하는 경우

Q 177 공급물량보다 청약신청자 수가 적어 미분양이 예상되는 경우, 정당계약체결일 이전에 입주자 모집이 가능한지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제28조제10항제1호에 따르면 사업주체는 제1항부터 제8항까지의 규정에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우 제4조에도 불구하고 선착순의 방법으로 입주자를 선정할 수 있다고 규정하고 있습니다.

따라서 정당 당첨자 계약기간이 종료되기 전에는 동호수가 지정되지 않은 주택에 대해서도 사전분양은 불가능함을 알려드립니다.

다만, 이 경우라도 규칙 제19조제5항제1호에 따라 전산관리지정기관에 의뢰하여 성년자를 대상으로 인터넷 접수의 방법으로 입주자를 모집하여 추첨의 방법으로 입주자를 선정하는 것은 가능함을 알려드립니다.

* 일반공급 및 특별공급 신청자가 모두 합해서 0건인 경우에는 청약접수일 이후 절차를 생략하고 선착순의 방법으로 입주자 선정 가능

Q 178 준공때까지 미분양이 발생하여 사업주체(건설사)가 보존등기후 처분 시 일정 시간이 경과한 경우 모집공고 승인받은 분양가격 이상으로 판매해도 되는지?

A 사업주체가 미분양된 주택을 보존등기 이후 공급하더라도 최초 입주자모집 시 승인받은 분양가격 또는 그 이하로만 공급가능하며, 분양가격을 높여서 공급하고자 할 경우에는 반드시 인허가관청으로부터 모집공고 변경승인을 받아서 공급하여야만 합니다.

또한, 기존 입주자모집 승인절차 등을 통해 승인되고 대외적으로 공개된 분양가격을 변경하는 것은 당초 승인받은 내용에 중대한 변경사항이 있는 경우에 한정되어야 할 것입니다.

Q 179 공급규칙 제28조제10항제2호에 따라 2년이상 임대후 입주자모집승인을 받아 공급할 경우 선착순 분양을 할 수 있다 에서 일부 살고 있는 기존 입주자를 전부 내보내고 입주자 모집승인을 받아야 되는지, 아니면 살고 있는 상태에서 입주자 모집승인을 받아야 되는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제28조제10항제2호에 따르면 사업주체는 분양주택에 대하여 법 제49조에 따른 사용검사를 받아 그 전부 또는 일부를 2년 이상 임대(「민간임대주택에 관한 특별법」 및 「공공주택 특별법」에 따라 임대하는 경우는 제외한다) 후 입주자모집 승인을 받아 공급하는 경우에는 제4조에도 불구하고 선착순의 방법으로 입주자를 선정할 수 있도록 규정하고 있습니다.

공급규칙 제28조제9항의 사용검사 후 전월세 후 분양제도는 분양시장 상황을 반영하여 민영주택 분양시기를 탄력적으로 조절할 수 있도록 하기 위하여 마련된 제도로 사용검사 후 전월세를 거쳐 분양하고자 하는 경우에도 최초로 전월세 공급 시 국토교통부령으로 정하는 절차와 방법에 따라 입주자모집승인권자로부터 입주자모집승인을 받아 공개적인 방법으로 입주자를 선정, 전월세 공급하여야 합니다.

임대종료 후 분양 시 기존 입주자로 선정된 자가 분양을 받고자 하는 경우는 퇴거하지 않아도 되지만, 그 외 분양의사가 없는 세대는 전부 주택에서 퇴거시킨 후 입주자 모집공고 승인을 받아 공급해야 할 것으로 판단됩니다.

2022
주택청약
FAQ

Ⅲ. 특별공급 및 우선공급

1 공통사항

특별공급 요약

구 분		비 율(최대)		신청자격 및 입주자 선정방법
		국민주택	민영주택	
계		85%	63%(공공) 53%(민간)	
기관 추천	국가유공자	5%	-	• 국가보훈처장이 추천하는 유공자 또는 유족
	장애인, 중소기업 근로자 등	10%	10%	• 관련기관의 장이 추천하는 장애인, 장기복무군인, 중소기업근로자 등
다자녀 특별공급		10%	10%	• 미성년 자녀 3명 이상(태아, 입양 포함) • 가구당 월평균소득 120% 이하(공공분양) • 배점기준에 따른 고득점 순으로 선정 • 동점시 ①미성년 자녀가 많은 자, ②고령자 순
노부모부양 특별공급		5%	3%	• 일반공급 1순위, 65세 이상 직계존속을 3년 이상 계속하여 부양한 자 • 가구당 월평균소득 120% 이하(공공분양) • 국민주택 순차별, 민영주택 가점제 순으로 입주자를 선정하되, 동점일 경우 추첨
신혼부부 특별공급		30%	20%	• (공통) 혼인기간 7년 이내 무주택세대구성원(혼인신고일부터 공고일까지 계속 무주택) • (국민주택) 월평균소득 100%(맞벌이 120%) 이하 • (민영주택) 월평균소득 120%(맞벌이 130%) 이하 • 공급물량의 70%는 기존 소득요건 적용, 나머지 30%는 소득요건 완화(국민 130%(맞벌이140%), 민영 140% (맞벌이160%))하여 공급 • 소득기준에 따라 물량배정(우선70%, 일반30%) 후 각각의 물량을 아래 순위에 따라 선정 - 1순위 : 자녀가 있는 자(임신, 입양 포함) - 2순위 : 1순위가 아닌 자 • 동일순위 경쟁시 처리 - ① 해당지역 거주자, ② 자녀수가 많은 자, ③ 추첨
생애최초 특별공급		25%	공공택지 20%, 민간택지 10%	• (공통) 세대원 모두 주택소유 이력이 없을 것, 일반공급 1순위, 혼인중이거나 미혼인 자녀가 있는 자, 근로자 또는 자영업자로 5년 이상 소득세 납부자 • (국민주택) 월평균소득 130% 이하 • (민영주택) 월평균소득 160% 이하 • 공급물량의 70%는 기존 소득요건 적용, 30%는 소득요건을 완화(국민 130%, 민영 160%)하여 공급 • 소득기준에 따라 물량배정(우선70%, 일반30%) 후 각각의 물량을 추첨으로 선정

특별공급 제외 주택

제47조의2(특별공급 제외 주택) 사업주체는 제35조부터 제47조까지의 규정에도 불구하고 투기과열지구에서 공급되는 주택으로서 분양가격(제21조제3항제11호에 따른 분양가격을 말한다)이 9억원을 초과하는 주택은 특별공급할 수 없다.

Q 180 특별공급 대상에서 제외되는 9억원을 초과하는 주택의 판단기준은?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제47조의2에 따른 특별공급 제외 주택은 주택형별로 구분하고 있으며, 해당 주택형으로 공급되는 주택 중 최고 분양가격이 9억원을 초과하는 경우 특별공급 대상에서 모두 제외)

특별공급 청약통장 사용

제48조(특별공급의 입주자저축 요건) 제35조제1항(제1호부터 제5호까지, 제12호, 제13호, 제14호, 제17호, 제27호의2 및 제28호를 제외한다), 제36조[제1호부터 제6호까지, 제8호(제35조제1항제17호에 해당하는 부분만을 말한다) 및 제8호의2를 제외한다], 제38조, 제39조, 제40조 및 제41조제1항에 따라 주택을 특별공급받고자 하는 자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 요건을 갖추어야 한다.

1. 국민주택을 특별공급받으려는 경우: 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 지나고 매월 약정납입일에 월납입금을 6회 이상 납입하였을 것
2. 민영주택을 특별공급받으려는 경우: 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 지나고 별표 2의 예치기준금액에 상당하는 금액을 납입하였을 것

Q 181 국가유공자 및 장애인 기관추천 특별공급 청약 시 청약통장이 반드시 필요한지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제48조에 의하면 제35조제1항제1의2에 따른 국가유공자 및 유가족, 제35조제1항제17호 및 제36조제8호에 따른 장애인 특별공급은 입주자저축 요건을 갖추고 있지 않아도 신청 및 당첨이 가능합니다.

Q 182 신혼부부·다자녀가구 특별공급 청약 시 입주자저축 요건은?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제48조에 의하면 제40조(다자녀가구), 제41조(신혼부부)를 받고자 하는 경우 입주자저축 요건을 갖추어야 한다고 규정하고 있는바, 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 지나고, 월납입금 6회 이상 납입(국민주택), 별표2의 예치기준금액 상당 금액을 납입(민영주택) 요건을 충족하여야 할 것입니다.

* 노부모 부양·생애최초 특별공급과 같이 주택공급 지역에 따라 입주자저축 조건이 달라지지 않음

Q 183 국가유공자·장애인 등 기관추천 특별공급 예비대상자로 선정된 자는 국가유공자 및 장애인 당첨 대상자가 청약신청을 하지 않는 경우 당첨자가 되는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제25조제7항에 따르면, 특별공급의 입주자를 선정하고 남은 주택은 전체 특별공급 신청자 중 입주자로 선정되지 아니한 자를 대상으로 추첨의 방법으로 선정하도록 규정하고 있습니다.

따라서, 기관추천 특별공급 당첨 대상자가 청약 신청일에 신청을 하지 않은 경우와 특정 유형의 특별공급에서 미달이 발생한 경우에 해당 물량은 기관추천 예비대상자가 아닌 전체 특별공급 신청자 중 낙첨자를 대상으로 추첨의 방법으로 선정하게 됩니다.

Q 184 특별공급 무작위 추첨 당첨자, 예비입주자의 자격 검증 기준은?

A 일부 특별공급에서 미달이 발생하여 추첨의 방법으로 당첨된 경우와 부적격 당첨 취소, 계약포기 등으로 발생한 특별공급 잔여 물량을 예비입주자 자격으로서 공급받으려는 경우에는 당첨자 또는 예비입주자가 신청한 특별공급 유형의 기본 자격 요건만 충족하면 됩니다.

(예) 신혼부부 특별공급의 경우 혼인기간, 소득, 입주자저축, 거주지역(광역권 거주여부, 전국에서 청약신청이 가능한 주택의 경우 거주지역 확인 불필요), 다자녀 가구 특별공급의 경우 미성년 자녀 3명 이상, 거주지역 등

따라서 기본 필수자격 이외에 다자녀 가구 배점, 노부모 부양 가점, 신혼부부 자녀수 등에 오류가 있는 경우에도 주택을 공급받을 수 있습니다.

Q 185 노부모·생애최초 특별공급 청약 신청 시 입주자저축 요건은?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제48조는 생애최초 특별공급 및 노부모 특별공급의 입주자저축 요건에 대해서 규정하고 있지 않으나, 제43조(생애최초 특별공급), 제46조(노부모 특별공급)에서 청약 자격 중 하나로 일반공급 1순위 자격을 갖출 것을 요구하고 있는 바, 해당 지역의 일반공급 입주자저축 1순위 요건을 갖추어야 청약 신청이 가능합니다.

(예) 투기과열지구 및 청약과열지역에서 공급하는 민영주택의 생애최초·노부모 특별공급에 청약을 신청하기 위해서는 주택청약종합저축에 가입하여 2년이 지나고, [별표2]의 예치기준금액에 상당하는 금액을 납입하여야 하며, 이외에도 세대원 중 과거 5년 내 주택에 당첨된 자가 없어야 합니다.

2 신혼부부 특별공급

Q 186 민영주택 신혼부부 특별공급의 자격 요건은 어떻게 되나요?

A 청약신청자는 아래의 요건을 모두 충족하여야 합니다.

① 입주자모집공고일 현재 혼인기간이 7년 이내일 것

② 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원일 것. 다만, 신혼부부는 혼인신고일 입주자모집공고일까지 계속하여 무주택자일 것.

③ 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 월평균소득의 140% 이하(맞벌이인 경우 160% 이하)일 것. 단, 소득기준을 초과할 경우에는 자산기준(국민건강보험법 시행령 별표4 제3호에 따른 재산등급 중 29등급)을 충족할 것

Q 187 혼인신고일이 2015. 11. 1.인 경우 언제까지 신혼부부 주택 특별공급의 신청이 가능한가요?

A 신혼부부 주택 특별공급은 혼인기간이 7년 이내인 신혼부부를 대상으로 하고 있습니다. 따라서, 2015. 11. 1. 부터 7년까지인 2022. 10. 31. 입주자모집공고한 단지까지 신청이 가능하며, 7년을 초과한 22.11.1. 입주자모집공고한 단지부터는 신청할 수 없습니다.

Q 188 외국에서 이미 혼인신고를 하였으며, 이후 국내에서 혼인신고 하였습니다. 특별공급 신청이 가능한가요?

A 신혼부부 주택 특별공급의 혼인기간은 혼인신고일을 기준으로 하고 있으며, 이는 국내에 신고한 날짜를 기준으로 하는 것이 아닌 최초 혼인신고일을 기준으로 합니다. 따라서, 최초 외국에서 혼인신고한 날을 기준으로 7년을 초과하였다면 특별공급의 자격에 부합하지 않습니다.

Q 189 외국인 배우자가 있는 한국인의 경우에는 특별공급 신청이 가능한가요?

A 외국인 배우자가 있는 경우라도 한국인인 청약자가 신혼부부 주택 특별공급의 요건을 모두 갖추었다면 청약 신청이 가능합니다.

다만, 배우자가 외국인인 경우에도 예외없이 소득산정 및 주택소유여부 확인의 대상이 되며, 주택소유여부 확인은 주택소유현황확인시스템으로 일괄 조회함에 따라 외국인 등록번호가 반드시 필요하니, 청약신청 전 외국인 등록번호(또는 외국인의 부동산 등기용 등록번호)를 반드시 발급받으시기 바랍니다.
※ 외국인 등록번호가 없는 경우 주택소유여부 확인 불가로 부적격될 수 있음

Q 190 외국인 부부인 경우 신혼부부 특별공급신청이 가능한가요?

A 외국인은 주민등록법상 등록 의무대상이 아니며, 세대주나 세대원이 될 수 없음에 따라 (행정안전부 유권해석) 외국인은 무주택세대구성원일 것을 요구하는 특별공급의 청약은 제한됩니다.

Q 191 과거 주택을 소유하였으나 혼인신고일 이전 처분하고 이후로는 주택을 소유하지 않았습니다. 무주택세대구성원 요건은 충족한 건가요?

A 특별공급의 무주택은 혼인신고일 이후부터를 요구하고 있으므로 과거 주택을 소유하였더라도 혼인신고일 이전에 처분하였으며, 혼인신고일 이후 계속해서 무주택세대구성원을 유지하고 있다면 해당 요건은 충족합니다.

Q 192 혼인신고일 이후 소형·저가 주택 1호를 소유한 이력이 있습니다. 무주택세대구성원 요건은 충족한 건가요?

A 소형·저가주택 소유를 무주택으로 보는 것은 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제9호에 따라 민영주택 일반공급 청약 시에만 적용되며, 신혼부부 특별공급을 포함한 특별공급에는 적용되지 않습니다. 따라서, 소형저가주택을 혼인신고일 이후에 보유하였다면 특별공급의 자격요건에 부합하지 않습니다.

Q 193 혼인신고일 이후 주택을 소유하진 않았지만 분양권을 소유하고 있습니다. 무주택세대구성원 요건은 충족한 건가요?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제53조에 따르면 주택소유 여부를 판단할 때는 분양권등을 갖고 있거나 주택 또는 분양권등의 공유지분을 소유하고 있는 경우에는 주택을 소유한 것으로 보고 있습니다. 따라서, 분양권을 소유한 경우에도 주택을 소유한 것으로 보고 있으며, 혼인신고일 이후 분양권을 소유한 경우라면 특별공급의 자격요건에 부합하지 않습니다.

다만, 「주택공급에 관한 규칙」 부칙 〈국토교통부령 제565호, 2018.12.11.〉에 따라 분양권등을 주택으로 보는 것은 2018.12.11. 이후에 입주자모집승인을 신청한 주택부터 적용되므로 2018.12.11. 이전에 입주자모집승인을 신청한 주택의 분양권을 보유한 경우에는 주택을 소유한 것으로 보지 않습니다. (단, 소유권이전등기가 완료되었다면 주택을 소유한 것으로 봄)

Q 194 혼인신고일 이후 주택을 소유한 경우 예외없이 무주택세대구성원 요건을 충족하지 않은 것인가요?

A 「주택공급에 관한 규칙」 부칙 〈국토교통부령 제565호, 2018.12.11.〉에 따라 혼인신고일 이후에 주택을 보유하였더라도 아래 요건을 모두 충족하는 경우에는 신혼부부 주택 특별공급의 2순위로 자격을 부여합니다.

① 2018.12.11. 이전에 기존 소유한 주택을 처분할 것
② 기존 소유 주택의 처분일부터 계속해서 무주택세대구성원을 유지할 것
③ 처분일로부터 2년을 경과할 것
④ 특별공급의 다른 요건(7년 이내 신혼부부, 소득 또는 자산기준)을 충족할 것

Q 195 신혼부부 특별공급의 당첨자는 어떻게 선정하나요?

A 소득에 따라 소득우선공급(50%), 소득일반공급(20%), 추첨제(30%)를 구분하고 소득우선공급은 소득우선공급 신청자를 대상으로 1순위 대상자를 2순위 대상자보다 우선해서 공급하며, 동일순위 내에서 경쟁이 발생하는 경우에는 해당지역 거주자를 기타지역 거주자보다 우선해서 공급하며, 이후 자녀수가 많은 순으로 공급합니다. 자녀수도 동일한 경우에는 추첨으로 공급대상자를 선정합니다.

소득일반공급은 소득우선공급 신청자 중 주택을 공급받지 못한 사람과 소득일반공급 신청자를 대상으로 1순위 대상자를 2순위 대상자보다 우선해서 공급하며, 동일순위 내에서 경쟁이 발생하는 경우에는 해당지역 거주자를 기타지역 거주자보다 우선해서 공급하며, 이후 자녀수가 많은 순으로 공급합니다. 자녀수도 동일한 경우에는 추첨으로 공급대상자를 선정합니다.

추첨제의 경우에는 소득일반공급에서 주택을 공급받지 못한 사람과 추첨제 신청자를 대상으로 해당지역 거주자를 기타지역 거주자보다 우선해서 공급하며, 동일 조건내에서는 추첨으로 공급대상자를 선정합니다.(추첨제에서는 1, 2순위 및 자녀수를 고려하지 않습니다.)

Q 196 특별공급의 1순위 요건은 어떻게 되나요?

A ① 1순위 요건은 혼인기간 중 자녀를 출산(임신, 입양 포함)하여 자녀가 있는 경우 또는 ②「민법」제855조제2항에 따라 혼인 중의 출생자로 인정되는 혼인 외의 출생자가 있는 경우에 1순위 자격을 부여합니다.(단, 사실혼 관계를 인정하는 것은 아님)

재혼한 사람의 경우 전혼 배우자 사이에서 출산한 자녀만 있고 현재의 배우자와의 사이에서 출산한 자녀가 없는 경우에는 1순위 자격이 부여되지 않습니다.

Q 197 특별공급에서 우선공급, 일반공급, 추첨제의 신청 자격은 어떻게 구분되나요?

A 해당 세대의 월평균소득을 산정하여 전년도 도시근로자 월평균소득과 비교하여 신청자격을 구분하고 있습니다.

우선공급은 해당 세대의 월평균소득이 도시근로자 월평균소득의 100% 이하(맞벌이는 120% 이하)인 경우(단, 부부중 하나의 소득이 도시근로자 월평균소득의 100% 미만이여야 함) 신청이 가능하며,

일반공급은 해당 세대의 월평균소득이 도시근로자 월평균소득의 140% 이하(맞벌이는 160% 이하)인 경우(단, 부부중 하나의 소득이 도시근로자 월평균소득의 140% 미만이여야 함) 신청이 가능합니다.
추첨제는 소득과 관계없이 자산기준을 충족하는 경우에 신청이 가능합니다.

Q 198 특별공급을 부부가 중복해서 각각 청약 신청이 가능한가요?

A 특별공급은 1세대 1주택의 기준으로 공급함에 따라 동일 세대 내에서는 1사람만 신청하여야 합니다.

또한, 중복청약은 당첨자 발표일이 동일한 단지를 대상으로 적용하므로 다른 주택단지라고 하더라도 당첨자 발표일이 동일한 주택의 특별공급에 중복으로 청약한다면 부부 중 1명만 당첨되더라도 부적격 처리되어 최대 1년간 청약 신청이 제한됩니다.
당첨자 발표일이 서로 다른 단지에 대하여는 부부가 각각 신혼부부 특별공급 신청이 가능하며, 둘 다 당첨된 경우 당첨자 발표일이 빠른 주택만 당첨이 인정되며, 후당첨된 단지는 특별공급 횟수제한 위반으로 부적격 처리 됩니다.

Q 199 자녀수 산정은 어떻게 하나요?(초혼인 경우)

A 청약신청자의 가족관계증명서상 등록되어 있는 자녀중 미성년인 자녀를 기준으로 자녀수를 산정합니다.

따라서, 입주자모집공고일 현재 성년인 자녀는 자녀수에 포함하지 않습니다.

Q 200 재혼한 경우에 자녀수는 어떻게 산정하나요?

A 재혼을 한 경우에는 아래에 해당하는 경우에 한하여 자녀수에 포함합니다.

① 공급신청자의 직계비속(입양한 자녀를 포함)인 미성년 자녀로 공급신청자와 동일한 세대를 이루고 있는 경우

② 공급신청자의 직계비속(입양한 자녀를 포함)인 미성년 자녀로 공급신청자의 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 경우

③ 공급신청자의 배우자가 이전 배우자와의 사이에서 출산한 미성년 자녀로 공급신청자와 동일한 세대를 이루고 있는 경우

Q 201 청약신청시 조건을 잘못 신청하였으나 정당 당첨될 경우 어떻게 처리되는지? (① 기타지역 거주자가 해당지역 거주자로 신청하거나, ② 추첨제 대상자가 우선공급 또는 일반공급으로 신청하거나, 일반공급 대상자가 우선공급으로 신청하거나, ③ 2순위자가 1순위로 신청하거나, ④ 자녀수를 실제 자녀수보다 높게 기입한 경우 등)

A 청약 자격의 적합여부는 청약자의 당첨이 아닌 신청을 기준으로 판단(소득우선공급으로 신청하였으나 소득일반공급 또는 추첨제에서 당첨되었더라도 신청한 소득우선공급 기준으로 적격심사)하며, 본인의 요건에 맞지 않게 신청한 경우에는 부적격 처리되어 최대 1년간 청약 신청이 제한됩니다.

다만, 공급되는 주택수보다 청약신청자가 적어 경쟁이 발생하지 않은 경우에는 잘못 신청하더라도 특별공급의 기본요건을 갖추었다면 적격 처리됩니다.

또한, 예비당첨자 또는 다른 특별공급의 미달로 무작위 추첨되는 경우의 당첨자 선정은 신청자격의 구분없이 당첨되지 않는 사람들 중에서 추첨으로 선정하므로 예비당첨자, 무작위 추첨으로 주택을 공급받은 경우에는 특별공급의 기본요건만 갖추었다면 공급우선 순위에 따른 요건을 잘못 신청하였다고 하더라도 적격 처리됩니다.

Q 202 소득산정시 가구원수는 어떻게 산정하나요?

A 가구원수는 「주택공급에 관한 규칙」 제2의3호에 따른 세대원을 기준으로 합니다.

* 가. 주택공급신청자
* 나. 주택공급신청자의 배우자
* 다. 주택공급신청자의 직계존속(주택공급신청자의 배우자의 직계존속을 포함)으로서 주택공급신청자 또는 주택공급신청자의 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 사람
* 라. 주택공급신청자의 직계비속(직계비속의 배우자를 포함, 이하 같음)으로서 주택공급신청자 또는 주택공급신청자의 배우자와 세대별 주민등록표에 함께 등재되어 있는 사람
* 마. 주택공급신청자의 배우자의 직계비속으로서 주택공급신청자와 세대별 주민등록표에 함께 등재되어 있는 사람

Q 203 소득산정시 가구원수에 태아도 포함되나요?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제40조(다자녀가구 특별공급) 제2항에서 '전년도 도시근로자 가구당 월평균소득(태아를 포함한 가구원 수가 4명 이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득을 말한다. 이하 같다)'에 따라 제41조에 따른 신혼부부 특별공급, 제43조에 따른 생애최초 특별공급의 가구원수 산정시 태아 또한 포함됩니다.

※ 해당 사항은 민영주택 특별공급에 대한 사항으로 공공주택 특별공급의 경우 다르게 운영될 수 있으니 반드시 별도 확인하시기 바랍니다.

Q 204 청약신청시 맞벌이로 신청할 수 있는 기준은 어떻게 되나요?

A 소득을 산정하여 부부 모두 근로소득 또는 사업소득이 발생하는 경우에 맞벌이 기준으로 봅니다.

소득산정에 대한 사항은 청약신청자의 상황에 따라 달리 산정하며, 이는 소득산정 부분을 참고하여 주시기 바랍니다.

Q 205 현재 투기과열지구 1순위 제한이 적용중입니다. 신혼부부 특별공급 신청이 가능할까요?

A 투기과열지구 또는 청약과열지역에서는 과거 5년 이내 다른 주택의 당첨자가 된 자의 세대에 속한 경우에는 민영주택 및 국민주택의 일반공급 1순위 자격을 제한하고 있습니다.

신혼부부 및 다자녀 특별공급은 일반공급 1순위 요건을 요구하지 않으므로 1순위 제한 적용중이더라도 다른 요건을 모두 충족하는 경우라면 신청이 가능합니다. (단, 일반공급 1순위 요건을 요구하는 노부모, 생애최초 특별공급은 신청 제한됨)

3 생애최초 주택 구입자 특별공급

▣ 청약자격

○ 국민주택

가) 세대에 속한 모든 자가 과거 주택을 소유한 사실이 없을 것

나) 국민주택 일반공급 1순위 요건을 갖출 것

다) 저축액이 선납금을 포함하여 600만원 이상일 것

라) 입주자모집공고일 현재 혼인(재혼 포함) 중이거나 미혼인 자녀(입양을 포함하며, 혼인 중이 아닌 경우에는 동일한 주민등록표 등본에 올라 있는 자녀)가 있는 자

마) 근로자 또는 자영업자(입주자모집공고일 현재 근로자 또는 자영업자가 아닌 자로서 과거 1년 내에 근로소득 또는 사업소득에 해당하는 소득세를 납부한 사실이 있는 자를 포함)로서 통산하여 5년 이상 소득세를 납부한 자(이 경우 해당 소득세납부의무자이나 소득공제·세액공제·세액감면 등으로 납부의무액이 없는 경우를 포함)

바) 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 130% 이하일 것

* 사업주체가 국가·지방자치단체·한국토지주택공사·지방공사인 경우 「사회보장기본법」 제37조에 따른 사회보장정보시스템을 통해 해당 세대의 월평균 소득 산정

○ 민영주택(전용면적 85㎡ 이하)

가) 세대에 속한 모든 자가 과거 주택을 소유한 사실이 없을 것

나) 민영주택 일반공급 1순위 요건을 갖출 것

다) 1) 입주자모집공고일 현재 혼인중이거나 미혼인 자녀(동일 주민등록표에 등재된 경우에 한함)가 있는 자

2) 1)에 해당하지 않는 자

라) 근로자 또는 자영업자(입주자모집공고일 현재 근로자 또는 자영업자가 아닌 자로서 과거 1년 내에 근로소득 또는 사업소득에 해당하는 소득세를 납부한 사실이 있는 자를 포함)로서 통산하여 5년 이상 소득세를 납부한 자(이 경우 해당 소득세납부의무자이나 소득공제·세액공제·세액감면 등으로 납부의무액이 없는 경우를 포함)

마) 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 160% 이하일 것(다만, 월평균소득이 160%를 초과할 경우에는 부동산가액이 국민건강보험법 시행령 별표4 제3호에 따른 재산등급 중 29등급 이하일 것)

▣ 입주자 선정방법 : 경쟁 발생 시 추첨

가. 생애최초로 주택을 구입하는 자일 것

Q 206 '생애최초로 주택을 구입하는 자'의 의미는?

A 입주자모집공고일을 기준으로 청약신청자의 세대원 전원이 구입, 상속, 증여 등 사유를 불문하고 과거 한번이라도 주택 또는 분양권등의 지분을 소유한 사실이 없는 경우입니다.

※ 단, 주택소유여부는 「주택공급에 관한 규칙」 제53조에 따르며, 규칙 제53조에 따라 무주택으로 인정되는 경우에는 청약이 가능

Q 207 「주택공급에 관한 규칙」 제53조에 따른 무주택을 인정받는 주택을 소유하거나 소유한 이력이 있는 경우, 생애최초 자격이 되는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제53조 각 호에 해당하는 경우에는 해당 주택을 처음부터 소유하지 않은 것으로 보고 있으며, 이에 따라 무주택세대구성원 요건을 갖추었으며, 다른 요건을 모두 충족한다면 청약이 가능합니다.
(단, 제53조제9호에 따른 소형·저가주택은 민영주택 일반공급 신청시에만 주택을 소유하지 않은 것으로 인정하므로 생애최초를 포함한 특별공급에서는 불인정)

Q 208 세대원 중 한명이 소형·저가주택을 과거에 소유한 이력이 있습니다. 이 경우 특별공급 신청이 가능한지?

A 소형저가주택*을 1호 보유한 것을 무주택으로 보는 것은 민영주택의 일반공급(가점제 및 추첨제) 신청 시에만 적용되는 규정으로, 생애최초를 포함한 특별공급 신청 시에는 인정되지 않습니다.

* 주거전용면적 60㎡ 이하 & 공시가격 수도권 1.3억 이하, 지방 8천만원 이하

Q 209 오피스텔을 보유한 경우 민영주택 생애최초 특별공급 신청이 가능한지?

A 오피스텔은 준주택으로 분류되므로 오피스텔을 보유하였더라도 주택을 소유한 것으로 보지 않습니다.

※ 단, 도시형 생활주택의 경우 주택으로 간주합니다.

Q 210 분양권을 소유하고 있습니다. 특별공급 신청이 가능한가요?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제53조에 따르면 주택소유 여부를 판단할 때는 분양권등을 갖고 있거나 주택 또는 분양권등의 공유지분을 소유하고 있는 경우에는 주택을 소유한 것으로 보고 있습니다. 따라서, 특별공급의 자격요건에 부합하지 않습니다.

다만, 「주택공급에 관한 규칙」 부칙 〈국토교통부령 제565호, 2018.12.11.〉에 따라 분양권등을 주택으로 보는 것은 2018.12.11. 이후에 입주자모집승인을 신청한 주택부터 적용되므로 2018.12.11. 이전에 입주자모집승인을 신청한 주택의 분양권을 보유한 경우에는 주택을 소유한 것으로 보지 않습니다. (단, 해당 분양권이 소유권이전등기가 완료되었다면 주택을 소유한 것으로 봄)

나. 민영주택 일반공급 1순위일 것

Q 211 민영주택 생애최초 특별공급 신청 시에도 입주자모집공고일 현재 1순위 통장에 저축액이 선납금을 포함하여 600만원 이상인 자에 충족해야하는지?

A 민영주택 생애최초 자격요건 중 청약통장 선납금 600만원 조건은 없으나, 「주택공급규칙」 제28조제1항에 따라 민영주택 일반공급 1순위 자격을 충족하여야 하며, 따라서 「주택공급규칙」 [별표2]에서 정하고 있는 지역별 · 면적별 예치기준금액 이상을 예치하고 있어야 합니다.

* 투기과열지구 등 : 통장가입 2년 이상, 지역별 예치금액 충족자
수도권(투기과열제외) : 통장가입 1년 이상, 지역별 예치금액 충족자
비수도권(투기과열제외) : 통장가입 6개월 이상, 지역별 예치금액 충족자

참 고 민영주택 청약 예치금액기준

구분	서울특별시·부산광역시	그밖의 광역시	경기도·기타지역
전용면적 85㎡이하	300만원	250만원	200만원

※ 지역별 예치금은 청약하는 주택이 아닌 입주자모집공고일 현재 청약자의 주민등록등본상 등록된 주소지를 기준으로 하며, 투기과열지구·청약과열지역에서 공급되는 국민주택·민영주택의 경우 1순위 요건으로 세대주일 것, 과거 5년 이내 다른 주택의 당첨자가 된 자의 세대에 속한 자가 아닐 것을 요구하고 있으며, 이를 충족하지 못하는 경우에는 특별공급 신청이 불가합니다.

* 투기과열지구 및 청약과열지역에서의 1순위 청약제한 등은 한국부동산원 청약홈 (www.applyhome.co.kr) 사이트에서 확인 가능 / 청약자격 확인-청약제한사항 확인

Q 212 청약저축 통장 가입자인 경우 민영주택 생애최초 특별공급 신청이 가능한지?

A 기본적으로 민영주택은 청약부금, 청약예금, 주택청약종합저축 통장으로만 청약신청이 가능하나, 청약저축 가입자의 경우에는 입주자 모집공고일 전날까지 청약저축 통장을 청약예금 통장으로 전환하여야 인정이 가능합니다.

* 청약저축 통장은 국민주택 청약 시에만 이용 가능하며, 청약저축을 청약예금으로 전환한 후에 청약저축으로 재전환은 불가능

Q 213 2015년 경기도 거주 당시 85㎡이하 청약예금 가입자가 모집공고일 2년 전까지 서울특별시로 등본 전입하여 청약신청 하려는 경우 1순위 요건 충족이 되는지?

A 청약예금은 면적별 특화된 하나의 상품으로 85㎡이하 가입 시 경기도 거주자로 200만원 예치한 경우, 가입일로부터 2년(투기과열지구 또는 청약과열지역) 경과시 1순위 자격을 충족할 수 있습니다.

단, 지역별 예치금은 입주자 모집공고일 현재 신청자의 주민등록표등본상 주소지를 기준으로 판단하기 때문에, 경기도에서 서울로 전입한 경우에는 청약접수 당일까지 지역간 예치금 차액(100만원)을 납입하면 1순위 요건은 충족합니다.

Q 214 현재 투기과열지구 1순위 제한이 적용중입니다. 생애최초 특별공급 신청이 가능할까요?

A 투기과열지구 또는 청약과열지역에서는 과거 5년 이내 다른 주택의 당첨자가 된 자의 세대에 속한 경우에는 민영주택 및 국민주택의 일반공급 1순위 자격을 제한하고 있습니다. 생애최초 특별공급은 일반공급 1순위 요건을 요구하고 있으므로 현재 1순위 제한이 적용중인 경우라면 청약 신청이 제한됩니다. (단, 일반공급 1순위 요건을 요구하지 않는 신혼부부 및 다자녀 특별공급은 신청 가능합니다.)

다. 1) 혼인중이거나 미혼인 자녀가 있는 자

Q 215 기혼자의 경우, 모집공고일 현재 배우자가 주민등록표등본상 분리되어 있는 경우에도 청약 신청이 가능한가요?

A 입주자모집공고일 현재 청약자가 혼인사실을 가족관계증명서 또는 혼인관계증명서로 증명이 가능한 경우에는 배우자가 주민등록표등본상 분리되어 있어도 생애최초 특별공급 자격 중 '혼인' 요건을 충족한 것으로 볼 수 있습니다.

Q 216 이혼하여 현재 혼인 중이 아닙니다. 미혼인 자녀는 있으나 자녀가 모집공고일 주민등록표상 분리되어 있어도 특별공급 신청이 가능한가요?

A 공고일 현재 청약자가 이혼 등으로 배우자가 없는 경우에는 미혼인 자녀가 청약신청자와 동일한 주민등록표에 함께 등재된 경우에만 인정이 가능합니다.

Q 217 혼인하였으나 현재 이혼한 자녀도 미혼인 자녀로 인정되나요?

A 미혼인 자녀는 혼인한 이력이 없는 자녀입니다. 따라서 현재 이혼하였더라도 과거 혼인한 이력이 있는 경우에는 미혼인 자녀로 인정하지 않습니다.

* 만 18세 이상의 자녀는 혼인관계증명서(상세)를 제출하여 미혼임을 확인

다. 2) 혼인중이지 않거나 미혼인 자녀가 없는자

Q 218 현재 미혼이며, 자녀도 없는 경우에도 특별공급 신청이 가능한지?

A '21.11.16. 개정된 민영주택 생애최초 주택 특별공급은 입주자모집공고일 현재 미혼인 사람 또한 특별공급의 다른 요건을 모두 만족한다면 일부물량(30%)에 대하여 '1인 가구' 자격으로 추첨제에 청약이 가능합니다.

단, 현재 청약신청자가 단독세대주이거나 주민등록등본상 본인의 세대원이 없는 경우(형제, 자매, 동거인 등 본인의 세대원이 아닌 사람만 등록된 경우)에는 60제곱미터 이하의 주택만 신청이 가능합니다.

Q 219 현재 미혼이며, 자녀가 없으나 부모님과 함께 살고 있는 경우에는 특별공급 신청이 가능한지?

A '21.11.16. 개정된 민영주택 생애최초 주택 특별공급은 입주자모집공고일 현재 미혼인 사람으로 부모님과 함께 살고 있는 경우 또한 다른 요건을 모두 만족한다면 일부물량(30%)에 대하여 '1인 가구' 자격으로 추첨제에 청약이 가능합니다.

※ 이 경우, 본인 외 다른 세대원(직계존속)이 동일 주민등록표에 등재되어 있으므로 60㎡를 초과한 주택 또한 신청이 가능합니다.

Q 220 현재 미혼이며, 자녀도 없는 경우로서 부모님과 언제부터 함께 살아야 60㎡를 초과한 주택 또한 신청할 수 있나요?

A 단독세대인지 여부는 입주자모집공고일을 기준으로 판단합니다. 따라서, 입주자모집공고일에 부모님과 합가한 경우에도 특별공급의 모든 조건을 만족한다면 청약 신청이 가능하며, 60㎡를 초과한 주택 또한 신청이 가능합니다.

단, 실제 거주하지 않고 본인 또는 부모님이 주소지만 이전한 경우(위장전입일 경우)에는 「주택법」 제65조(공급질서 교란금지) 위반으로 형사처벌 외 공급계약 취소, 향후 10년간 청약자격 제한 등 불이익이 발생할 수 있습니다.

Q 221 이혼하여 현재 혼인중이 아닌 경우로서, 모집공고일 현재 자녀가 같은 주민등록 표등본상에 등재되어 있으나, 이혼 한 자녀인 경우에도 신청 가능한지?

A 현재 혼인중이 아니며 혼인한 자녀(이혼한 자녀 포함)과 동일 세대를 구성한 경우라도 특별공급 신청이 가능합니다.(단, 추첨제로 신청하여야 함)

※ 1인 가구의 추첨제 공급제도는 민영주택만 적용하는 사항으로 국민주택 및 공공주택은 적용하지 않습니다.

라. 근로자 또는 자영업자로서 통산 5년 이상 소득세를 납부한 자

Q 222 입주자모집공고일 현재 근로자 또는 자영업자만 가능한지?

A 청약신청자는 입주자모집공고일 현재 근로자 또는 자영업자여야 하며, 만약 현재 근로자 또는 자영업자가 아닌 경우라면 입주자모집공고일을 기준으로 과거 1년 내에 근로소득 또는 사업소득에 해당하는 소득세를 납부한(소득세 납부의무자이나 소득공제·세액공제·세액감면 등으로 납부의무액이 없는 경우를 포함) 사실이 있는 경우라면 근로자 또는 자영업자로 간주합니다.

소득세 납부는 "납부일자"가 기준이 되며, 입주자모집공고일이 2022. 7. 1.인 경우에는 1년 이내인 2021. 7. 2. 이후 소득세를 납부한 사실이 있어야 합니다.

Q 223 본인(청약자)은 공고일 현재 근로자 또는 자영업자가 아니고, 과거 1년 내 소득세 납부사실도 없으나, 배우자가 요건을 충족하는 경우 청약신청이 가능한가요?

A 특별공급의 자격 요건은 청약신청자가 충족하여야 하며, 청약신청자가 아닌 배우자 또는 세대원이 충족한 것은 인정되지 않습니다.

Q 224 5개년 이상 소득세 납부 사실은 연속적으로 60개월 이상 납부한 것을 의미하는지?

A '5년 이상 소득세 납부'는 개월수(60개월)가 아닌 연도별 횟수를 의미합니다. 따라서 1년의 기간 동안 12개월 이하로 근무하여 납부한 경우에도 1개년의 실적으로 인정하고 있으며, 5년의 납부실적이 비연속적인 경우도 합산하여 인정가능하며, 해당년도 소득세 납부 실적도 포함됩니다.

* 2022년도에 입주자모집공고한 주택에 청약하는 경우 2013, 2015, 2017, 2019, 2022년도에 각각 소득세 납부 사실이 있는 경우에 자격 인정

Q 225 과거 소득세 납부사실을 확인할 수 있는 서류는 어떤게 있나요?

- 근로자 : 근로소득 원천징수영수증, 근로소득자용 소득금액증명
- 일용직 근로자 : 일용근로소득 지급명세서, 일용근로자 소득금액증명
- 종합소득세 신고대상자 : 종합소득세 신고자용 소득금액증명원, 납세사실증명(납부내역증명)
  (① 사업주체는 종합소득세 소득금액증명원의 결정세액과 납세사실증명(납부내역증명)을 비교하여 청약신청자가 소득세를 완납하였는지 확인하여야 하며, ② 결정세액이 환급 또는 0원인 경우에는 '종합소득세 과세표준 확정신고 및 납부계산서'로 결정세액이 환급 또는 없음을 확인하여야 함)
- 종합소득세 신고대상자가 아닌 경우(학원강사, 보험모집인, 프리랜서 등) : 거주자의 사업(기타)소득 원천징수영수증

Q 226 해당년도 소득세 납부사실을 확인할 수 있는 서류는?

- 근로자 : 갑종근로소득에 대한 소득세원천징수영수증(해당직장)
- 일용직근로자 : 일용근로소득지급명세서(해당직장/세무서)
- 종합소득세 신고대상자 : 납세사실증명(납부내역증명), 종합소득세·농어촌특별세 과세표준 확정신고 및 납부계산서 등을 통한 결정세액 납부, 결정세액 환급 내역

  ※ 종합소득세 신고기한 전일 경우
  (일반, 간이과세자) "부가가치세 확정(예정)신고서"(단, 신고서상 금액이 - 또는 0일 경우에는 소득세 납부이력으로 불인정)
  (면세사업자) 사업장현황신고서 또는 면세사업자 수입금액증명원
- 종합소득세 신고대상자가 아닌 경우(학원강사, 보험모집인, 프리랜서 등) : 거주자의 사업(기타)소득 지급명세서(지급조서) 또는 간이지급명세서

Q 227 이자, 배당, 양도소득 등으로 인한 소득세 납부도 납부이력으로 인정되나요?

A 특별공급의 소득세 납부 이력은 소득세법 제19조 또는 제20조에 해당하는 근로소득(사업소득)에 대한 소득세에 한정하여 인정하고 있으며, 그 외 이자소득 및 배당소득, 양도소득 등으로 인한 소득세 납부는 인정하지 않습니다.

Q 228 신청자는 소득세를 납부한 적이 없으나, 신청자의 배우자가 5년 이상 소득세 납부 실적이 있는 경우 청약자격이 있는지?

A 특별공급의 자격 요건은 청약신청자가 충족하여야 하며, 청약신청자가 아닌 배우자 또는 세대원이 충족한 것은 인정되지 않습니다.

Q 229 소득이 발생하였으나 소득공제, 세액공제, 세액감면 등으로 납부의무액이 없는 경우에는 납부 이력으로 인정되나요?

A 소득세 납부사실 판단 시 소득세납부의무자이나 소득공제·세액공제·세액감면 등으로 납부의무액이 없는 경우에도 소득세를 납부한 것으로 인정하고 있습니다.

즉, 종합소득세 소득금액증명원을 발급받아 결정세액이 0 또는 (-)인 경우 또한 소득세를 납부한 것으로 봅니다.

Q 230 소득세가 발생하였으나 이를 납부하지 않은 경우 또는 일부만 납부한 경우에도 소득세를 납부한 것으로 인정되나요?

A 특별공급의 자격은 소득세가 발생한 자가 아닌 소득세를 납부한 자입니다. 따라서, 소득세 납부사실 판단 시 소득세가 발생하였음에도 이를 전액 납부하지 않은 경우에는 해당 자격을 충족한 것으로 인정되지 않습니다.

따라서, 지연납부한 경우라도 입주자모집공고일 이전에 소득세를 모두 납부하였다면 소득세 납부 이력으로 인정되나, 입주자모집공고일을 기준으로 미납 또는 일부납부 되어 있다면 특별공급의 신청이 제한됩니다.

Q 231 종합소득세 신고대상자로서 발생한 소득세를 납부하였으나, 납부내역증명(납세사실증명)에는 '납부할 내역이 없습니다'라는 문구가 있습니다. 이 경우 소득세를 납부한 것으로 인정받을 수 있나요?

A 소득금액증명원의 총결정세액을 납부기간 이전에 기 납부하여 납부기간에는 납부한 사실이 없는 경우 '납부할 내역이 없습니다.'라는 문구가 표시됩니다. "종합소득세, 농업촌특별세, 지방소득세 과세표준확정신고 및 납부계산서"를 발급받아 납부해야하는 소득세(결정세액의 합계, 28번)을 기 납부(기납부세액, 32번)하여 추가적으로 납부할 세액(납부(환급)할 총 세액, 33번)이 0 또는 - 인 경우에는 소득세를 납부한 것으로 봅니다.

참 고 종합소득세·농어촌특별세 과세표준확정신고 및 납부계산서 확인 방법

(35쪽 중 제3쪽)

관리번호	-

(년 귀속)종합소득세·농어촌특별세 과세표준확정신고 및 납부계산서

거주구분	거주자1 /비거주자2
내·외국인	내국인1 /외국인9
외국인단일세율적용	여 1 / 부 2
분리과세	여 1 / 부 2
거주지국	거주지국코드

❶ 기본사항

❷ 환급금 계좌신고 (5천만원 미만인 경우)	⑪ 금융기관/체신관서명	⑫ 계좌 번호

❸ 세무 대리인	⑬성 명	⑭ 사업자등록번호	- -	⑮ 전화 번호
	⑯대리구분 1기장 2조정 3신고 4성실확인	⑰ 관리 번호	-	⑱ 조정 반번호 -

❹ 세액의 계산

구분			종합소득세		농어촌특별세	
종합소득금액		⑲	30,000,000			
소득공제		⑳	5,000,000			
과세표준(⑲-⑳)		㉑	25,000,000		㊶	
세율		㉒	15.0000		㊷	
산출세액		㉓	2,650,000		㊸	
세액감면		㉔	0			
세액공제		㉕	650,000			
결정 세액	종합과세(㉓-㉔-㉕)	㉖	2,000,000		㊹	
	분리과세	㉗	0		㊺	
	합계(㉖+㉗)	㉘	2,000,000		㊻	
가산세		㉙	0		㊼	
추가납부세액 (농어촌특별세의 경우에는 환급세액)		㉚	0		㊽	
합계(㉘+㉙+㉚)		㉛	2,000,000		㊾	
기납부세액		㉜	2,500,000		㊿	
납부(환급)할 총세액(㉛-㉜)		㉝	-500,000		51	
납부특례세액	차감	34	0		52	
	가산	35	0			
분납할 세액	2개월 내	36	0			
신고기한 이내 납부할 세액(㉝-㉞+㉟-㊱)		37	-500,000		53	

※ 위의 경우 납부해야할 세액은 2,000,000원이며, 이를 모두 납부하여야 소득세 납부이력으로 인정되며, 원천징수 등으로 납부해야할 소득세를 기납부(2,500,000원)하였으므로 소득세를 납부한 것으로 봅니다.

Q 232 근로를 제공하는 대가로 기타소득을 받아 소득세를 납부한 경우(대학원생, 종교인 등)에는 소득세(근로소득)를 납부한 것으로 볼 수 있나요?

A 생애최초 특별공급은 소득세법 제19조 또는 제20조에 해당하는 근로소득(사업소득)에 대한 소득세를 납부한 적이 있어야 가능하며, 근로소득(사업소득)에 따른 소득세 납부 실적이 없고 기타소득만 있는 경우에는 청약이 불가합니다.

다만, 기타소득으로 신고하였더라도 근로를 제공하여 발생한 소득임을 근로계약서, 위촉장 또는 임명장, 연구용역 등에 참여하였음을 알 수 있는 서류 등으로 증빙한다면 근로소득을 납부한 것으로 인정합니다.

Q 233 미성년 시절 납부한 근로소득 또는 사업소득도 소득세 납부이력으로 볼 수 있나요?

A 「소득세법」에 따라 미성년자라도 소득이 발생하였다면 이를 신고하고 소득세를 납부하여야 합니다.

따라서 미성년 시절의 소득세를 납부한 이력도 5년 이상 소득세 납부로 인정됩니다. 다만, 생애최초 특별공급에서의 소득세는 소득세법 제19조 및 제20조에 따른 사업소득 및 근로소득을 말하는 것으로 그 외의 이자, 배당, 양도소득 등으로 소득세를 납부한 것은 인정하지 않습니다.

Q 234 종교관련종사자가 소득세 납부 시행(2018년) 전 종교관련종사자로서의 활동으로 발생한 소득은 있으나 소득세 납부 사실이 없는 경우, 소득세를 납부한 것으로 인정이 가능한지?

A 소득세 납부사실 판단 시 소득세납부의무자이나 소득공제·세액공제·세액감면 등으로 납부의무액이 없는 경우를 포함하고 있습니다. 그러나, 종교인이 과거 소득세납부의무 대상자에서 제외되어 소득세를 납부하지 않았다면 소득세를 납부한 것으로 인정할 수 없습니다.

Q 235 농업종사자는 근로자 또는 자영업자에 해당하나요? 또한 소득세 납부이력은 어떻게 증빙하나요?

A 농업종사자의 경우 농업경영체 등록확인서를 통해 현재 농업에 종사하고 있는 사실이 확인되는 경우 '근로자 또는 자영업자' 요건을 충족한 것으로 볼 수 있습니다.

또한, 농업경영체 등록기간이 5년 이상인 경우에는 5년 이상 소득세를 납부한 것으로 보고 있습니다.

단, 농업경영체 등록기간이 5년 미만인 경우에는 농업경영체 등록기간 외에 근로소득 또는 사업소득을 납부한 사실이 있어야 합니다.

Q 236 입주자모집공고일 현재는 귀화하였으나 귀화 전 외국인으로서 근로소득 또는 사업소득으로 소득세를 납부한 내역이 있는 경우, 소득세 납부사실을 인정할 수 있는지?

A 외국인이 귀화한 경우, 귀화 전 외국인으로서의 소득세 납부 이력 또한, '5년 이상 소득세 납부'로 인정할 수 있을 것입니다. (귀화 이전/이후의 연속성을 객관적인 서류로 증빙하여야 함)

마. 소득산정

※ 여기서는 소득산정과 관련한 일반적인 내용만 언급하며, 상황별 소득산정 방식 등 자세한 사항은 4장 소득산정&자산기준 부분을 참고하여 주시기 바랍니다.

Q 237 소득산정시 가구원수는 어떻게 산정하나요?

A 가구원수는 「주택공급에 관한 규칙」 제2의3호에 따른 세대원을 기준으로 합니다.

* 가. 주택공급신청자
* 나. 주택공급신청자의 배우자
* 다. 주택공급신청자의 직계존속(주택공급신청자의 배우자의 직계존속을 포함)으로서 주택공급신청자 또는 주택공급신청자의 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 사람

* 라. 주택공급신청자의 직계비속(직계비속의 배우자를 포함)으로서 주택공급신청자 또는 주택공급신청자의 배우자와 세대별 주민등록표에 함께 등재되어 있는 사람
* 마. 주택공급신청자의 배우자의 직계비속으로서 주택공급신청자와 세대별 주민등록표에 함께 등재되어 있는 사람

※ 단, 다.의 직계존속은 주택공급신청자 또는 주택공급신청자의 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 1년 이상 등재되어 있어야 가구원수로 인정합니다.

Q 238 세대원이 2인 이하인 경우, 월평균 소득은 3인 이하의 소득을 적용하는지?

A 본인 포함 세대원이 2인 이하인 경우에 월평균 소득은 '3인 이하 기준 소득'을 적용합니다.

Q 239 해당 세대의 월평균 소득의 산정 대상은 어떻게 되나요?

A 소득 산정대상은 청약신청자의 가구원 중 성년자로 정하고 있습니다. 따라서, 청약신청자 및 그 배우자 외 다른 가구원 중 성년자는 모두 소득 산정의 대상입니다.

* 세대원의 실종, 별거 등으로 소득파악이 불가능한 경우에는 주민등록표 상의 말소를 확인하고 소득 산정의 대상에서 제외(단순 연락두절 등은 인정불가)

바. 기타사항

Q 240 민영주택 생애최초 주택 특별공급의 당첨자는 어떻게 선정하나요?

A 소득 및 혼인여부 등에 따라 우선공급(50%), 일반공급(20%), 추첨제(30%)를 구분합니다.

우선공급은 우선공급 신청자를 대상으로 해당지역 거주자를 기타지역 거주자보다 우선해서 공급하며, 경쟁발생시 추첨으로 공급대상자를 선정합니다.

일반공급은 우선공급 신청자 중 주택을 공급받지 못한 사람과 일반공급 신청자를 대상으로 해당지역 거주자를 기타지역 거주자보다 우선해서 공급하며, 경쟁발생시 추첨으로 공급대상자를 선정합니다.

추첨제의 경우에는 일반공급에서 주택을 공급받지 못한 사람과 추첨제 신청자를 대상으로 해당지역 거주자를 기타지역 거주자보다 우선해서 공급하며, 경쟁발생시 추첨으로 공급 대상자를 선정합니다.

Q 241 특별공급에서 우선공급, 일반공급, 추첨제의 신청 자격은 어떻게 구분되나요?

A 청약신청자의 혼인여부 및 해당 세대의 월평균소득으로 신청자격을 구분합니다.

- ㅇ 소득우선공급은 현재 혼인중이거나 미혼인 자녀가 있는 자 중 해당 세대의 월평균 소득이 도시근로자 월평균소득의 130% 이하인 경우 신청이 가능하며,
- ㅇ 소득일반공급은 현재 혼인중이거나 미혼인 자녀가 있는 자 중 해당 세대의 월평균 소득이 도시근로자 월평균소득의 160% 이하인 경우 신청이 가능합니다.
- ㅇ 추첨제는 혼인 및 미혼인 자녀가 있는지 여부와 관계없이 소득기준 또는 자산기준을 충족하는 경우에 신청이 가능합니다.

Q 242 청약신청시 조건을 잘못 신청하였으나 정당 당첨될 경우 어떻게 처리되는지? (① 기타지역 거주자가 해당지역 거주자로 신청하거나, ② 추첨제 대상자가 우선공급 또는 일반공급으로 신청하거나, 일반공급 대상자가 우선공급으로 신청한 경우)

A 청약 자격의 적합여부는 청약신청자의 당첨이 아닌 신청을 기준으로 판단(소득우선공급으로 신청하여 소득일반공급 또는 추첨제에서 당첨되었더라도 신청한 소득우선공급 기준으로 적격심사)하며, 본인의 요건에 맞지 않게 신청한 경우에는 부적격 처리되어 최대 1년간 청약 신청이 제한됩니다.

다만, 공급되는 주택수보다 청약신청자가 적어 경쟁이 발생하지 않은 경우에는 잘못 신청하더라도 특별공급의 기본요건(특별공급의 요건을 충족하고, 소득 또는 자산기준을 충족한 경우)만 갖추었다면 적격 처리됩니다.

또한, 예비입주자 또는 다른 특별공급의 미달로 무작위 추첨되는 경우의 당첨자 선정은 신청자격의 구분없이 정당당첨이 되지 않는 사람들 중에서 추첨으로 선정하므로 예비당첨자, 무작위 추첨으로 주택을 공급받은 경우에는 특별공급의 기본요건(특별공급의 요건을 충족하고, 소득 또는 자산기준을 충족한 경우)만 갖추었다면 공급우선 순위에 따른 요건을 잘못 신청하였다고 하더라도 적격 처리됩니다.

4 다자녀 가구 특별공급

▣ 청약자격

ㅇ 입주자모집공고일 현재 민법 상 미성년자인 3명 이상의 자녀(태아나 입양아를 포함한다)를 둔 자

ㅇ 입주자저축* 요건을 갖추고 있는 자

1. 국민주택: 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 지나고 매월 약정납입일에 월납입금을 6회 이상 납입하였을 것
2. 민영주택: 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 지나고 별표 2의 예치기준금액에 상당하는 금액을 납입하였을 것

ㅇ 국가·지방자치단체·한국토지주택공사·지방공사인 사업주체가 85제곱미터 이하의 주택을 건설하여 공급하는 경우 : 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득[4명 이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득을 말한다]의 120퍼센트 이하일 것

▣ **입주자 선정방법** : 배점기준표 상 점수가 높은 순으로 선정

ㅇ 동점자 처리

① 미성년 자녀수가 많은 자

② 자녀수가 같을 경우 공급신청자의 연령(연월일 계산)이 많은 자

[별표 1] 배점기준표(다자녀가구 주택에 한정한다)

배 점 표(해당사항 있는 각 항목에 √표기)					
평점요소	총 배점	배점기준		해당 사항	비 고
		기 준	점수		
계	100				
미성년 자녀수 (1)	40	5명 이상	40		자녀(태아나 입양아를 포함한다. 이하 이 표에서 같다)는 입주자모집공고일 현재 미성년자인 경우만 포함
		4명	35		
		3명	30		
영유아 자녀수 (2)	15	3명 이상	15		영유아(태아를 포함한다)는 입주자모집공고일 현재 만6세 미만의 자녀
		2명	10		
		1명	5		

배 점 표(해당사항 있는 각 항목에 √표기)					
평점요소	총 배점	배점기준		해당 사항	비 고
		기 준	점수		
세대구성 (3)	5	3세대 이상	5		공급신청자와 직계존속(배우자의 직계존속을 포함하며 무주택자로 한정)이 입주자모집공고일 현재로부터 과거 3년 이상 계속하여 동일 주민등록표등본에 등재
		한부모 가족	5		공급신청자가 「한부모가족지원법 시행규칙」 제3조에 따라 여성가족부 장관이 정하는 한부모 가족으로 5년이 경과된 자
무주택기간 (4)	20	10년 이상	20		세대원 전원이 무주택자이어야 하며, 무주택기간은 공급신청자 및 배우자의 무주택기간을 산정
		5년 이상 10년 미만	15		
		1년 이상 5년 미만	10		
해당 시·도 거주 기간 (5)	15	10년 이상	15		공급신청자가 해당 지역에 입주자모집공고일 현재까지 계속하여 거주한 기간 * 시는 광역시·특별자치시 기준이고, 도는 도·특별자치도 기준이며, 수도권의 경우 서울·경기·인천지역 전체를 해당 시·도로 본다
		5년 이상 10년 미만	10		
		1년 이상 5년 미만	5		
입주자 저축 가입기간 (6)	5	10년 이상	5		입주자모집공고일 현재 공급신청자의 가입기간을 기준으로 하며 입주자저축의 종류, 금액, 가입자 명의 변경을 한 경우에도 최초 가입일 기준으로 산정

유의사항

(1), (2) : 주민등록표등본이나 가족관계증명서로 확인(이혼·재혼의 경우 자녀가 동일한 주민등록표상에 등재된 경우(공급신청자와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 공급신청자의 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 경우도 포함)에 한함)

(3) : 한부모 가족의 경우 한부모가족증명서로 확인

(3), (4) : 주택소유여부 판단시 「주택공급에 관한 규칙」 제53조를 적용

(4), (5) : 주민등록표등본이나 주민등록표초본으로 확인

(6) : 입주자저축 가입확인서로 확인

※ 동점자 처리

① 미성년 자녀수가 많은 자

② 자녀수가 같을 경우 공급신청자의 연령(연월일 계산)이 많은 자

Q 243 자녀수 산정 기준

A 다자녀 특별공급 배점기준표 상 미성년·영유아 자녀수는 청약신청자와 동일한 주민등록표에 등재되어 있지 않더라도 가족관계증명서로 자녀 관계가 확인이 되는 경우 자녀수로 인정될 수 있으나, 재혼한 배우자의 전혼 자녀는 청약신청자의 주민등록표에 등재되어 있어야만 다자녀 특별공급 시 자녀로 인정받을 수 있습니다.

* 청약신청자 본인의 자녀는 재혼한 배우자의 주민등록표에 등재되어 있어도 자녀로 인정

또한, 임신부부 또는 입양부부가 다자녀가구 특별공급 주택의 입주자로 선정되는 경우에는 입주지정기간 개시일 전까지 출산 및 입양 관련 서류(출생증명서, 유산·낙태 관련 진단서 등)를 제출하여야 합니다.

* 입주예정자가 관련 서류를 제출하지 않거나, 불법 낙태 또는 입주 전 파양한 사실이 판명되는 경우 사업주체는 공급계약을 취소하여야 함

Q 244 자녀가 외국인인 경우 자녀수 인정 여부

A 외국인 자녀는 주택공급신청자의 가족관계증명서에 자녀로 등재되어 있는 경우 자녀수에 포함되나, 민영주택 가점제 상 부양가족으로는 인정되지 않습니다.

Q 245 다자녀 특별공급 배점기준표의 해당시·도 거주기간 산정 기준은?

A 다자녀 특별공급 배점기준표 상 해당시·도 거주기간은 청약신청자가 성년(만19세, 미성년자가 혼인한 경우 성년으로 봄)이 되는 날부터 입주자모집공고일 현재까지 해당 지역에 계속하여 거주한 기간을 산정합니다.

시는 광역시 · 특별자치시 기준이고, 도는 도 · 특별자치도 기준이며, 수도권의 경우 서울 · 경기 · 인천지역 전체를 해당 시 · 도로 보도록 하고 있으며, 해당 시 · 도 거주기간 확인은 주민등록표등본이나 초본을 통해 확인하고 있습니다.

Q 246 다자녀 특별공급 배점기준표의 세대구성 등 질의

A 「다자녀가구 및 노부모부양 주택 특별공급 운용지침」 [별표1] 배점기준표에 따르면 공급신청자와 직계존속(배우자의 직계존속을 포함하며 무주택자로 한정)이 입주자모집공고일 현재로부터 과거 3년 이상 계속하여 동일 주민등록표등본에 등재되어 있어야 3세대 이상으로 인정됩니다.

직계존속이 무주택자로서 청약자와 동일한 주민등록표에 3년 이상 계속하여 등재되어 있고, 주택을 소유한 직계존속의 배우자가 세대분리되어 있을 경우 3세대 이상 구성된 것으로 인정되며,

또한, 직계존속과 계부·계모(직계존속의 배우자)가 동일 주민등록표에 3년 이상 계속하여 등재되어 있는 경우에는 계부·계모는 법률상 직계존속 관계가 아니므로 신청자의 직계존속의 주택소유 여부만 판단합니다.(가점제의 부양가족 인정여부 판단기준과 다름)

(민법 제908조의2에 따라 친양자 입양되어 주민등록등초본에 부(父) 또는 모(母)로 표시되면 직계존속에 해당)

3세대 이상이면서 한부모 가족인 경우 모두 가점을 받을 수 없으며, 둘 중 하나를 선택해야 합니다.

Q 247 자녀 특별공급 배점기준표의 세대구성 항목 중 한부모 가족 판단기준은?

A 자녀 특별공급 배점기준표상 한부모가족 배점의 경우 공급신청자가 「한부모가족지원법 시행규칙」 제3조에 따라 여성가족부 장관이 정하는 한부모 가족으로 5년이 경과된 자로 규정하고 있습니다.

이는 누적한 기간이 아닌 입주자모집공고일을 기준으로 계속해서 5년 이상 한부모가족일 것을 의미합니다.

Q 248 3세대 구성 및 해당 시·도 거주기간 판단 시 해외체류여부 확인이 필요한지?

A 다자녀 특별공급 배점기준표 상 3세대 구성 및 해당 시·도 거주기간은 주민등록표등·초본을 통해 판단하며, 해외체류여부는 영향을 미치지 않습니다.

Q 249 다자녀 특별공급 배점기준표의 무주택기간 산정 기준은?

A 다자녀 특별공급 배점기준표 상 무주택 기간은 청약신청자가 성년(만19세, 미성년자가 혼인한 경우 성년으로 봄)이 되는 날부터 계속하여 무주택인 기간으로 산정하되 청약신청자 또는 신청자의 배우자가 주택을 소유한 사실이 있는 경우에는 그 주택을 처분한 후 무주택자가 된 날(2회 이상 주택을 소유한 사실이 있는 경우에는 최근에 무주택자가 된 날을 말함)부터 무주택 기간을 산정하여야 합니다.

청약신청자의 배우자의 경우 혼인 이후 주택을 소유한 이력만 무주택 기간에 영향을 미치며, 배우자가 혼인 전 주택을 소유하였다 혼인 전 처분한 경우에는 청약신청자 본인의 무주택기간 산정에는 영향을 미치지 않습니다.

Q 250 외국인 등록번호가 부여된 외국인으로 국내에 체류하다가 국적을 취득한 자가, 다자녀 특별공급 신청시 해당시·도 거주기간 인정방법은? (외국인일 당시 국내에 거주했던 기간을 거주기간으로 인정하는지)

A 공급규칙 제23조제2항제8호에 따르면 거주지 등을 확인할 수 있는 서류로 국내에 거주하는 대한민국 국민(주민등록증 사본 또는 주민등록표등·초본), 외국인(외국인등록증 사본)로 증빙할 수 있도록 규정하고 있고, 해당 사례는 외국인으로 국내에 거주하다가 대한민국 국적을 취득한 경우이므로 다자녀 특공 운용지침 별표1 기준과 같이 수도권인 경우 서울인천경기 지역 전체를 해당 시도로 하여 입주자모집공고일 현재까지 계속하여 동일한 시도에 거주한 경우에 외국인인 당시에는 외국인 등록증 사본의 거주지로 거주기간을 증빙하고 내국인 자격을 취득한 뒤부터는 해당 시도 거주기간을 합산하여 거주기간을 산정할 수 있습니다. 외국인등록증 사본 상 거주지에 해당 시도의 거주기간이 변경되었거나 입증되지 않을 경우 거주기간에 합산할 수 없습니다.

Q 251 만 60세 이상의 직계존속이 주택을 소유한 경우 무주택으로 인정되는지?

A 무주택세대구성원 판단시 청약신청자와 동일한 주민등록표에 등재된 직계존속이 만 60세 이상인 경우, 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제6호에 따라 해당 직계존속은 주택을 소유하지 않은 것으로 판단하여야 하며, 배점기준표의 3세대 구성 및 무주택기간 판단 시에도 직계존속이 만 60세 이상인 경우 무주택자로 인정됩니다.

Q 252 다자녀 특공시 청약신청자의 신청 가점은 80점이나 사업주체에서 재산정한 점수는 75점, 당첨 커트라인(최저점)은 75점인 경우 당첨으로 인정되는지?

A 다자녀가구 및 노부모 부양 주택 특별공급 운용지침 별표1 배점기준표 하단 유의사항란에 보면 동점자 발생시 ① 미성년 자녀수가 많은자, ② 자녀수가 같을 경우 공급신청자의 연령(생년월일)이 많은자 순으로 입주자를 선정하도록 규정하고 있습니다.

따라서 75점 낙첨자 중 자녀수가 동일하고 나이도 동일한 낙첨자들이 있는 경우 신청자의 가점과 연령(생년월일)을 당첨 최저점인 자의 점수·자녀수·연령(생년월일)을 비교하여, 생년월일이 최저점인 자보다 빠른 경우 정당당첨자로 인정이 가능하며, 생년월일까지 모두 동일한 경우에는 동일한 생년월일을 가진 신청자 모두가 당첨된 경우에만 당첨자로 인정이 가능합니다.

5 노부모 부양 특별공급

▣ 청약자격

- ㅇ 입주자모집공고일 현재 만 65세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다)을 3년 이상 계속하여 부양(같은 세대별주민등록표상에 등재되어 있는 경우에 한정한다)하고 있는 자로서
- ㅇ 공급주택의 일반공급 1순위 요건을 갖출 것(「주택공급에 관한 규칙」 제27조 및 제28조에 따른 제1순위에 해당하는 자일 것)
- ㅇ 무주택세대구성원(세대주에 한정하며, 피부양자의 배우자도 무주택자이어야 하고 피부양자의 배우자가 주택을 소유하고 있었던 기간은 무주택기간에서 제외한다. 이하 이 조에서 같다)일 것
- ㅇ 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득(4명 이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득을 말한다)의 120퍼센트 이하일 것(공공주택만 해당)

▣ 입주자 선정방법

- ㅇ 국민주택 : 저축총액(40㎡ 초과), 납입횟수(40㎡ 이하)에 따른 순차별 공급,
- ㅇ 민영주택 : 가점제 점수가 높은순 으로 입주자를 선정하되 동점일 경우 추첨

Q 253 청약신청자만 65세 이상의 직계 존속을 3년 이상 계속하여 부양하여야 인정되는지? 세대가 분리된 청약신청자의 배우자와 함께 등재된 기간도 인정이 되는지?

A 노부모 특별공급 신청을 위해서는 만 65세 이상의 직계존속이 청약신청자와 동일한 주민등록표에 3년 이상 계속하여 등재되어 있어야 하며, 청약신청자가 아닌 세대분리된 청약신청자의 배우자의 주민등록표상에 등재된 기간은 부양기간으로 인정되지 않습니다.

Q 254 가족관계등록부에 등재되지 않은 생모를 부양하고 있는 경우 노부모 부양 특별공급을 신청할 수 있는지?

A 청약신청자의 생모라 하더라도 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 가족관계증명서 상 직계존속으로 등재되어 있지 않은 경우에는 직계존속으로 인정되지 않으며, 친생자관계부존재확인소송을 통해 가족관계등록부를 정정하여야 직계존속으로 인정할 수 있습니다. 이 경우 가족관계 정정 이전에 함께 거주한 기간 또한 3년 이상 계속하여 부양한 기간으로 볼 수 있습니다.

Q 255 직계존속의 해외체류 이력이 있는 경우 노부모 특별공급 청약신청이 불가능한지?

A 노부모 특별공급 신청을 위해서는 만 65세 이상의 직계존속을 부양하고 있어야 하며, 「주택공급에 관한 규칙」에 따른 '부양'의 의미는 같은 주민등록지에 실제 거주하고 있는 것을 의미합니다.

따라서 3년의 기간 내에 피부양자가 90일 이상 연속하여 해외에 체류한 사실이 있는 경우에는 계속하여 같은 세대별 주민등록표상에 등재된 것으로 볼 수 없으므로 노부모 부양 특별공급 신청 자격이 제한되며, 이에 대한 확인을 위해 증빙서류 제출 시 출입국 사실증명원을 제출하여 해외 체류여부를 증명하여야 합니다.

Q 256 노부모 특별공급 청약 시 청약신청자의 어머니는 청약자와 동일한 주민등록에 등재되어 있으나 아버지는 주민등록이 분리되어 있는 경우, 아버지도 무주택이어야 하는지?

A 「다자녀가구 및 노부모부양 주택 특별공급 운용지침」 제4조에 따르면 노부모 특별공급 대상자는 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원인 세대주여야 하고, 피부양자의 배우자도 무주택자여야 합니다.

사업주체는 이 경우 직계존속의 가족관계증명서 또는 혼인관계증명서 상의 배우자를 확인하여 분리세대원으로 주택소유를 검색하여 자격을 검증해야 합니다.

노부모 특별공급은 65세 이상의 직계존속을 3년 이상 부양한 자에게 주택을 공급하는 것이므로 주민등록이 분리된 피부양자의 배우자(계부, 계모도 포함)도 무주택이어야 하며, 청약자의 주민등록표에 본인의 직계존속(부모, 조부모)과 배우자의 직계존속(장인, 장모) 중 한쪽(어머니, 할머니, 장모)만 등재되어 있는 경우에는 주민등록이 분리된 다른 한쪽(아버지, 할아버지, 장인)도 모두 무주택이어야 합니다.

Q 257 청약신청자와 배우자 양가 직계존속을 모시고 있는 경우 피부양자는?

A 노부모 특별공급을 위한 무주택세대구성원 요건 판단 시 같은 세대를 구성하고 있지 않은 피부양자의 배우자도 주택을 소유하고 있지 않아야 하며, 가점제 무주택 기간 산정 시 피부양자 및 피부양자의 배우자가 주택을 소유하고 있었던 기간은 무주택기간에서 제외하여야 합니다.

따라서 청약신청자의 직계존속 및 청약신청자 배우자의 직계존속을 함께 부양하고 있고 모든 직계존속이 피부양자 요건을 만족하는 경우, 노부모 부양 특별공급 요건을 만족하는 직계존속 중 한 명만 피부양자로 볼 수 있으며, 피부양자가 아닌 직계존속의 배우자의 주택소유여부(무주택세대구성원) 및 주택소유이력(무주택기간)은 영향을 미치지 않으며

다만, 가점제 부양가족 산정 시에는 피부양자 여부와 무관하게 직계존속의 배우자가 주택을 소유하고 있다면 그 직계존속은 부양가족에서 제외하여야 합니다.

* 「주택공급에 관한 규칙」 [별표1] 제1호나목2) 주택공급신청자 또는 그 배우자의 직계존속은 주택공급신청자가 입주자모집공고일 현재 세대주인 경우로서 입주자모집공고일을 기준으로 최근 3년 이상 계속하여 주택공급신청자 또는 그 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재된 경우에 부양가족으로 본다. 다만, 직계존속과 그 배우자 중 한 명이라도 주택을 소유하고 있는 경우에는 직계존속과 그 배우자 모두 부양가족으로 인정되지 않습니다.

Q 258 외국인이 귀화 전 배우자의 직계존속과 함께 거주한 기간도 노부모 특별공급 자격 중 '3년 이상 계속하여 부양'한 기간으로 인정이 가능한지?

A 외국인이 귀화 전 외국인 등록 사실증명서 상의 거주지가 배우자의 직계존속의 거주지와 동일하고, 국적 취득 이후에도 배우자의 직계존속과 동일한 세대별 주민등록표에 등재되어 함께 거주한 총 기간이 연속하여 3년 이상이라면, 노부모 부양 특별공급 자격 중 '3년 이상 계속하여 부양(같은 세대별주민등록표상에 등재되어 있는 경우에 한정한다)' 요건을 갖춘 것으로 볼 수 있을 것입니다.

Q 259 계부 · 계모를 부양하고 있는 경우 노부모 부양 특별공급을 신청할 수 있는지?

A 우리 민법과 가족관계 법령에 따르면, 입양 등에 따라 법률상 직계존속 관계가 형성되지 않은 경우, 계모 또는 계부와 직계존비속 관계가 해당한다고 보기 어려우므로, 민영주택의 부양가족 가점제 산정 시에도 법률상 직계존속 관계가 아닌 계모 또는 계부는 청약신청자의 직계혈족의 배우자로서 인척관계에 해당하며 본인과의 관계에서 직계존속에 해당한다고 볼 수 없습니다.
(민법 제908조의2에 따라 친양자 입양되어 주민등록등초본에 부(父) 또는 모(母)로 표시되면 직계존속에 해당)

따라서, 법률상 직계존속이 아닌 계모, 계부가 3년 이상 동일 주민등록표에 등재되어 있다 하더라도 민영주택 청약가점제의 부양가족 대상에는 해당되지 않습니다.

Q 260 피부양자의 배우자가 만 60세 이상인 경우 무주택으로 인정이 가능한지?

A 노부모 특별공급 청약 시에는 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제6호가 적용되지 않습니다. 따라서 피부양자 및 피부양자의 배우자가 만 60세 이상이라 하더라도 주택을 소유하고 있다면 노부모 특별공급 신청을 할 수 없습니다.

* 제53조제6호 : 60세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다)이 주택 또는 분양권 등을 소유하고 있는 경우 무주택으로 인정

Q 261 피부양자 또는 피부양자의 배우자가 주택을 소유한 이력이 있는 경우 무주택기간 산정 방법

A 「다자녀가구 및 노부모부양 주택 특별공급 운영지침」 제6조제2호

나. 민간건설중형국민주택 및 민영주택의 입주자를 선정하는 경우: 규칙 별표 1에 따른 가점제를 적용(다만, 피부양자 및 피부양자의 배우자가 주택을 소유하고 있었던 기간은 무주택기간에서 제외한다)하되, 동점일 경우에는 추첨의 방법으로 공급

따라서 청신청자약자 및 그 배우자가 주택을 소유하고 있지 않았던 기간이더라도 피부양자, 또는 피부양자의 배우자가 주택을 소유한 이력이 있다면 그 주택을 처분하여 무주택이 된 시점부터 무주택기간을 산정해야 합니다.

* 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제6호(주택을 소유한 직계존속이 만 60세 이상인 경우 무주택으로 인정) 규정 미적용

6 기타 특별공급 및 우선공급

가. 기관추천 특별공급(제35조, 제36조)

Q 262 기관추천 특별공급 청약 절차는?

A (사업주체) 건설량의 10% 범위 내에서 특별공급 입주자 모집공고 및 해당 추천기관에 특별공급대상자 추천 의뢰(시 · 도지사의 승인을 받은 경우 10% 초과 공급 가능)

(추천기관*) 모집안내 및 신청 접수, 접수기간 경과 이후 자체 선정기준에 따라 추천대상자를 선정하여 사업주체에게 명단을 통보하고, 대상자에게 청약신청 안내

* 유공자 및 장기복무 제대군인(국가보훈처), 장애인(시·도지사), 중소기업근로자(중소벤처기업부), 10년이상 복무군인(국방부) 등

(추천대상자) 특별공급 청약접수 기간에 인터넷으로 청약신청

Q 263 장애인 기관추천 특별공급을 받을 수 있는 자격 및 배점기준은 어떻게 되는지?

A 장애인 특별공급은 「주택공급에 관한 규칙」 제35조제1항제17호 및 제36조제8호에 따른 기관추천 특별공급으로, 「주택공급에 관한 규칙」에서는 기관추천의 기본적인 자격요건(광역권거주, 무주택세대구성원 등)만 정하고 있으며, 세부적인 선정기준은 추천기관에 위임하고 있습니다.

따라서 장애인 특별공급 추천대상자 선정을 위해 정하고 있는 무주택기간이나 부양가족 가점 등은 국토교통부가 아닌 해당 추천기관에서 정한 기준이므로 이에 대한 문의는 추천기관인 해당 지자체(시·도지사)에 하여 주시기 바랍니다.

Q 264 제36조제1호의 철거주택 소유자가 특별공급을 받을 수 있는 관계법령이란?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제36조제1호에 따르면 사업주체는 "해당 주택을 건설하는 지역에서 철거되는 주택을 관계법령에 따라 해당 사업시행을 위한 고시 등이 있은 날 이전부터 소유 및 거주한 자(대지와 건물의 소유자가 같은 경우에 한하며, 1세대 1주택에 한한다)"를 대상으로 주택을 특별공급 할 수 있다고 규정하고 있습니다.

관계법령에 따른 해당 사업은 반드시 공공사업일 필요는 없으나, 철거주택이 관계법령에 따라 철거되는 등 관계법령과 철거의 인과성이 있어야 할 것입니다.

이외에 철거주택 기관추천 특별공급을 위한 우선순위기준 등은 관계기관의 장이 정하도록 규정하고 있는바, 보다 구체적인 자격, 선정기준에 대한 사항은 해당 주택건설지역의 해당 사업 인허가권자 및 입주자모집승인권자에게 문의하여 주시기 바랍니다.

Q 265 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 이주대책대상자에 해당하는 경우 「주택공급에 관한 규칙」 제35조제1항제12호에 따라 공급 가능한지?

A 공익사업에 따른 이주대책대상자는 별도 법률로 규정한 보상대책 대상에 해당하는 바, 이 경우 「주택공급에 관한 규칙」 제3조제2항제8호가목에 따라 공급함이 타당합니다. 이 경우 제22조, 제54조, 제57조를 적용하며, 제2조제7호다목에 따른 당첨자로서 재당첨제한 대상에는 해당하나, 제55조에 따른 특별공급 1회 제한 대상은 아닙니다.

나. 주상복합건축물에 대한 우선공급(제31조)

제31조(주상복합건축물에 대한 우선공급) 건축주는 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택외의 시설과 주택을 동일 건축물로 하여 법 제15조제1항에 따른 호수 이상으로 건설 · 공급하는 건축물 중 주택에 대해서는 해당 사업부지의 소유자에게 1세대 1주택을 기준으로 우선공급할 수 있다.

Q 266 주상복합건축물에 대한 우선공급이 가능한 건축물이란?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제31조에 의하면 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택외의 시설과 주택을 동일건축물로 「주택법」 제15조제1항에 따른 호수이상(30호 또는 30세대)으로 건설 · 공급하는 경우 그 건축물 중 주택에 대하여는 해당 사업부지의 소유자에게 1세대 1주택을 기준으로 우선공급 할 수 있다고 규정하고 있습니다.

건축법 11조에 따른 건축허가를 받아 주택외의 시설과 주택을 동일건축물로 하여 건설, 공급하는 건축물이란 아래의 요건을 모두 갖춘 사업을 말합니다(주택법 시행령 제27조 제4항제1호)

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1호다목에 따른 준주거지역 또는 같은 조 제2호에 따른 상업지역(유통상업지역은 제외한다)에서 300세대 미만의 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 경우일 것

나. 해당 건축물의 연면적에서 주택의 연면적이 차지하는 비율이 90퍼센트 미만일 것

따라서 300세대 이상인 경우 등 위에 해당하지 않는 주상복합 건축물의 경우에는 주택법 제15조에 따른 주택건설사업 계획승인을 받고 시행하여야 하며, 이 경우 주택공급에 관한 규칙 제31조(주상복합건축물에 대한 우선공급)를 적용할 수 없습니다.

Q 267 주상복합건축물에 대한 우선공급 대상이 되는 해당 사업부지 소유자란?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제31조에 따라 해당 사업부지의 소유자에게 우선 공급하는 경우란, 「주택법」 제5조에 따라 토지소유자가 주택건설등록사업자와 공동으로 사업을 시행한 경우에만 인정되며, 건축주에게 토지를 매각한 경우에는 인정될 수 없습니다.

이 경우 토지소유자와 주택건설등록사업자와 공동 사업주체(건축주)가 되어야 하는 것이 원칙이나, 자금조달 등 안정적인 사업추진을 취해 토지소유자들이 별도의 조합을 만들거나 해당 토지를 신탁하여 신탁회사와 등록사업자가 공동건축주로서 주택을 건설, 공급하는 경우에도 실질적인 공동사업으로 보아, 실질적인 사업부지의 소유자에게 1세대 1주택을 기준으로 우선공급이 가능할 것입니다.

다만, 실질적인 공동사업 여부에 대해서는 사안별로 확인이 필요하며, 개별 사업의 우선공급 인정여부는 승인권자가 구체적 내용을 확인하여 결정하여야 할 것으로 판단됩니다.

Q 268 전체 토지 소유자들이 합의한다면 동·호수를 추첨하지 않고 각자 원하는 동·호수를 지정하여 공급하는 것도 가능한지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제25조제1항에 의하면 주택의 공급방법은 일반공급, 우선공급 및 특별공급으로 구분하고 있으며, 동조 제2항에 의하면 사업주체는 입주자를 선정하는 경우 동·호수는 추첨의 방법에 따라 배정하도록 규정하고 있습니다.

2022
주택청약
FAQ

Ⅳ. 소득산정 & 자산산정

1 공공주택

▣ 공공주택 청약 검증(주택 · 소득 및 자산 등) 대상

- ㅇ 공공주택은 세대구성원의 소득 및 자산을 모두 합산하여 검증하고 있으며, 주택공급신청자 또는 주택공급신청자의 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 외국인 직계 존·비속의 경우 포함하여 자격 검증.
- ㅇ 사회보장정보시스템(범정부)을 통한 소득 및 자산 조회가 불가한 경우 청약 자격 검증이 불가함에 따라 관련 서류 제출 시 자격 검증이 가능한 유효한 주민등록번호, 외국인 등록번호 등을 제출하여야 함.

Q 269 공공주택의 소득기준 확인 방법은?

A 공공주택 소득기준은 민영주택의 소득산정 기준과 달리 「공공주택업무처리지침」 [별표 15]에 따라 근로소득, 사업소득, 재산소득 , 기타소득으로 구분하여 소득 전반을 검증하도록 정하고 있으며, '사회보장정보시스템(범정부)'를 통해 소득을 확인하고 있습니다.

사회보장정보시스템 조회 결과 소득기준을 초과하여 부적격 통보를 받은 경우 이의신청은 신청인이 직접 해당 소득자료 제공기관(소득자료 출처기관 참조)의 자료를 수정한 후 동 기관의 확인서를 제출하는 경우에만 접수 및 처리하며, 만일 소명기간 내에 객관적인 증빙자료(제공기관의 확인서)를 제출하지 아니하는 분은 부적격에 이의가 없는 것으로 간주되어 별도의 통지 없이 부적격 처리합니다.

[별표 15] 소득기준 조사항목 및 소득자료 출처

구분	항목	소득항목 설명	공적자료(소득자료 출처)
근로소득	상시근로소득	상시고용되어 월정액 급여를 지급받는 자의 근로소득	건강보험 보수월액 국민연금 표준보수월액(소득신고) 장애인고용공단자료(사업주의 고용장려금 신고자료/고용부담금 신고자료: 근로소득) 국세청종합소득(근로소득)
	일용근로소득	- 근로계약에 따라 일정한 고용주에게 3개월 이상 계속하여 고용되지 아니한 자 - 건설공사종사자(동일한 고용주에게 계속하여 1년 이상 고용된 자 제외) - 하역(항만)작업 종사자(통상 근로를 제공한 날에 급여를 지급받지 아니하고 정기적으로 근로대가를 받는 자)	국세청 일용근로소득 지급명세서
	자활근로소득	자활근로, 자활공공근로, 자활공동체사업, 적응훈련, 직업훈련 등 자활급여의 일환으로 사업에 참여하여 근로를 제공하고 받는 급여 및 수당	자활근로자 근로내역
	공공일자리소득	노인일자리사업, 장애인일자리사업, 공공근로 등에 참여한 대가로 얻는 소득	노동부 '일모아' 근로내역
사업소득	농업소득	경종업(耕種業), 과수·원예업, 양잠업, 종묘업, 특수작물생산업, 가축의 사육업, 종축업 또는 부화업 등과 이에 부수하는 업무에서 얻는 소득	국세청 종합소득(사업소득) 농림축산식품부 농업직불금 * 농업소득=국세청 종합소득+농업직불금
	임업소득	영림업·임산물생산업 또는 야생조수사육업과 이에 부수하는 업무에서 얻는 소득	국세청 종합소득(사업소득)
	어업소득	어업과 이에 부수하는 업무에서 얻는 소득	국세청 종합소득(사업소득)
	기타사업소득	도매업·소매업, 제조업, 기타 사업에서 얻는 소득	국세청 종합소득(사업소득) 사업자등록증
재산소득	임대소득	부동산·동산·권리 기타 재산의 대여로 발생하는 소득	국세청 종합소득
	이자소득	예금·주식·채권의 이자와 배당 또는 할인에 의하여 발생하는 소득	국세청 종합소득
	연금소득	민간 연금보험, 연금저축 등에 의해 정기적으로 발생하는 소득	국세청 종합소득
기타소득	공적이전소득	각종 법령의 규정에 의해 지급되는 각종 수당·연금·급여·기타금품(일시금으로 받는 금품은 재산으로 산정)	국민연금급여, 사학퇴직연금급여 공무원퇴직연금급여, 국방부퇴직연금급여, 별정우체국연금, 한국고용정보원 실업급여

구분	항목	소득항목 설명	공적자료(소득자료 출처)
			근로복지공단 산재보험급여 보훈처 보훈대상자명예수당 보훈처 보훈대상자보상급여 등 * 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」 및 「보훈보상대상자 지원에 관한 법률」에 의한 간호수당, 「대일항쟁기 강제동원 피해조사 및 국외강제동원 희생자 등 지원에 관한 특별법」에 의한 의료지원금은 제외

Q 270 상시근로자의 소득산정 기준 및 확인 방법은?

A 사회보장정보시스템을 이용하여 상시근로소득을 조회한 결과 여러기관의 소득자료가 확인될 경우 상시근로소득자료 반영순위(①건강보험공단→②근로복지공단 자료→③국민연금공단→④한국장애인고용공단→⑤국세청)에 따라 선순위 기관의 조회결과를 우선 반영하여 소득을 산정하므로, 반드시 위 순위에 따라 본인 및 세대원의 소득을 확인한 후 신청해야 합니다.

※ 예시 : ①건강보험공단(건강보험 보수월액) 자료상 월소득이 200만원이고, ⑤국세청(종합소득) 자료상 월소득이 190만원일 경우 소득자료 반영순위에 따라 ①건강보험공단(건강보험 보수월액)의 소득 자료를 적용함

상시근로자의 건강보험 보수월액은 국민건강보험공단 홈페이지(www.nhis.or.kr) → 민원신청 → 개인민원 → 조회/발급 → 직장보험료 개인별 조회(공동인증서 로그인 필요)에서 확인이 가능하며, 「공공주택업무처리지침」 [별표15] 조회대상 소득항목 및 소득자료 출처의 각 소득별 소득항목 설명에도 불구하고 사회보장정보시스템에서 조회된 자료는 모두 해당 소득으로 인정합니다.

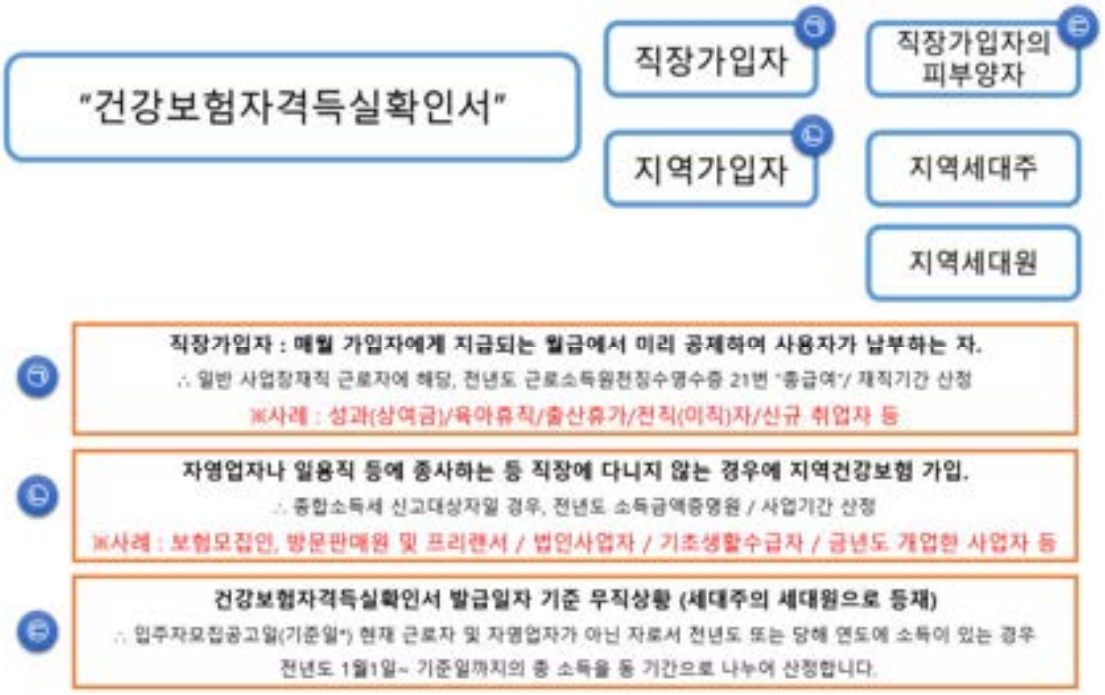
Q 271 휴직자의 소득산정 기준은?

A 휴직자의 소득은 사회보장정보시스템을 통해서 조사된 정상적으로 근무한 기간의 소득으로 산정합니다.

2 민영주택 특별공급(신혼부부, 생애최초) 및 국민주택(공공주택 제외)

* 아래의 내용은 민영주택 신혼부부·생애최초 특별공급 및 국민주택(공공주택 제외) 당첨자의 입주자 자격 확인을 위해 사업주체가 직접 서류를 제출받아 소득을 확인하는 경우 적용되는 내용임을 유의하여 주시기 바랍니다.
(공공주택의 경우 사회보장정보시스템을 통해 소득 확인)

가. 공통사항



㉠ **직장가입자** : 사용자(해당직장)가 건강보험료를 기공제하므로 자격득실일자를 통해 계속근로자 및 신규취업자 여부를 확인.

- **생애최초 특별공급 운용지침 제9조2항 / 신혼부부 특별공급 운용지침 제11조 2항을 준용하여 월평균 소득 산정.**
  - *** 예외** ⓐ 건강보험가입 상시근로자 보유한 사업장의 대표자 : 사업소득자
    ⓑ 폐업 등의 이유로, 직원들의 건강보험자격 상실 업무처리하지 미비된 경우

(예시) : '법정관리/기업회생 등' 경영상황 악화로 상기업무를 처리하는 실무자가 부재한 경우 자격상실 누락되는 경우 발생
(아래 소득심사기준 FAQ상 심사방법 확인 要)

㉡ **지역가입자** : 사업자등록자(자영업자 포함)이거나 일용직, 프리랜서 등에 종사하는 자로, 세대주인 경우 '지역세대주', 세대원인 경우 '지역세대원'으로 표기되며 가입자의 보험료 납부가 발생하므로 소득 및 재산보유 유무를 예상가능.

- **생애최초 특별공급 운용지침 제9조3항 / 신혼부부 특별공급 운용지침 제11조 3항을 준용하여 월평균 소득 산정.**

▣ 직장가입자(사업장 재직 근로소득자)의 월평균소득 산정 방식

- **일반 근로자** : 전년도 "근로소득 원천징수영수증" (직인날인) 또는 전년도 "근로소득자용 소득금액증명"과 재직증명서(직인날인)를 제출받아 월평균소득을 산정.
(연말정산 등으로 인해 전년도 근로소득원천징수영수증이 발급되기 전에 입주자모집공고일 발생하는 경우에, 전전년도 근로소득원천징수영수증을 제출)

- **금년도 신규취업자 또는 금년도 전직자** : 해당년도 월별 "소득자별 근로소득 원천징수부" 혹은 "갑종근로소득에 대한 소득세 원천징수영수증" (직인날인)과 재직증명서(직인날인), 직장의 사업자등록증 사본을 제출받아 월평균소득을 산정.
(근로기간이 1개월을 경과하지 못하여 "소득자별 근로소득 원천징수부"가 발급되지 않는 경우에는 본인과 동일한 직장의 동일 직급, 동일 호봉인 자의 전년도 근로자 원천징수영수증과 재직증명서를 제출받아 월평균소득을 추정 / 상기 방식 역시 불가하다면 근로(연봉)계약서상의 총급여를 월할계산하여 추정)

- **전년도 전직(이직) 근로자** : 전년도 "근로소득 원천징수영수증" 상의 '근무처별 소득명세'표상 '주(현)' 총급여 금액을 '재직증명서'의 근무기간으로 나누어 월평균소득을 산정

- **직장가입자이나 근로소득원천징수영수증(근로소득자용 소득금액증명원) 발급이 불가한 경우 (보육교사, 학원강사 등)** : 사업자의 직인이 날인되고 총급여액 및 근무기간이 기재된 근로계약서 또는 월별급여명세표(근로소득지급조서(명세서))를 징구하여 월평균 소득을 산정

▣ **직장가입자가 아닌 경우의 월평균소득 산정 방식**

- **일반과세자(사업자), 간이과세자, 면세사업자** : 전년도 종합소득세 신고자용 소득금액증명 원본(종합소득세 신고대상자) 혹은 연말정산한 사업소득자용 소득금액증명 원본(종합소득세 미신고자), 사업자등록증 사본을 제출받아 월평균소득 산정
- **법인대표자** : 전년도 근로소득 원천징수영수증과 법인의 재무제표 등을 제출받아 (근로소득 + 배당소득)을 근로기간으로 나누어 월평균소득 산정
- **금년도에 개업한 사업자 등** : 국민연금정보자료통지서(징수원부로 발급신청) 또는 국민연금보험료 납입증명서를 제출받아 기준소득월액으로 월평균소득을 적용하되, 국민연금에 가입하지 않은 경우에는 공고일 이전, 가장 가까운 시기에 신고한 부가가치세 신고서상의 과세금액 및 사업기간을 확인하여 월평균소득을 산정
- **보험모집인, 방문판매원** : 종합소득세 신고대상자인 경우 전년도 종합소득세 신고자용 소득금액증명 원본을 재직기간(위촉증명서 등으로 증빙)으로 나누어 산정.

  발급대상자 아닐 경우, 연말정산한 사업소득자용 소득금액증명 원본의 소득금액(과세대상금액) 혹은 거주자의 사업소득 원천징수영수증상의 '해당년도 소득금액'을 수입발생기간으로 나누어 산정
- **국민기초생활수급자** : 국민기초생활수급자증명서를 징구(공급신청자가 국민기초생활수급자이면 해당 세대 전체가 기준소득 이하인 것으로 간주)
- **일용근로 소득자 등** : 사업자의 직인이 날인되고 총급여액 및 근무기간이 기재된 근로계약서 또는 월별급여명세표(근로소득지급조서(명세서))를 제출받아 소득 및 재직기간을 확인하여 월평균 소득을 산정

Q 272 소득산정의 원칙은 무엇인가요?

A 소득산정은 아래의 3가지 원칙에 따라 산정합니다.

① 입주자모집공고일 현재 소득을 추정한다.

- 입주자모집공고일 현재 재직중인 직장, 운영중인 사업장에 대하여 산정

② 월평균소득은 정상적으로 재직한 기간에 대한 소득을 정상적으로 재직한 근로(사업) 기간으로 나누어 산정한다.

- 확정된 소득을 단순히 12개월로 나누는 것이 아닌 실제 정상 재직한 기간으로 나누어 월평균소득을 산정

③ 과세관청 등에 신고되어 확정된 소득을 기준으로 현재의 소득을 추정

- 확정된 소득이 아닌 경우(개인 통장 인증 등) 반영 불가

Q 273 소득증빙서류는 원본제출시 인터넷 국세청 홈페이지(www.hometax.go.kr)에서 발급받은 서류도 원본으로 인정이 가능한지?

A 국세청 홈택스에서 발급받은 서류는 발급대상자의 정보가 마스킹 처리 되어 본인의 자료임을 추가적으로 증빙하여야 하므로 소득증빙서류는 세무서 또는 원천징수의무자(재직직장)에게서 발급받은 원본을 제출하여 주시기 바랍니다.

Q 274 연말정산 이전으로 전년도 소득증빙서류가 발급되지 않아 전전년도 소득서류 제출하였으나 소득이 전년도 도시근로자 월평균소득 기준을 초과하는 경우는?

A 청약신청자의 전전년도 소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 월평균 소득을 초과하는 경우에는 소득기준을 충족하지 않은 것이므로 부적격자로 구분됩니다.

Q 275 가구의 월평균소득 산정시 소득산정의 대상은?

A 특별공급의 소득산정의 대상은 청약신청자의 가구원 중 성년자이며, 가구원은 '주택공급에 관한 규칙' 제2조제2호의3에 명시되어 있는 세대원*으로 정하고 있습니다.

* 가. 주택공급신청자
* 나. 주택공급신청자의 배우자
* 다. 주택공급신청자의 직계존속(주택공급신청자의 배우자의 직계존속을 포함한다. 이하 같다)으로서 주택공급신청자 또는 주택공급신청자의 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 사람
* 라. 주택공급신청자의 직계비속(직계비속의 배우자를 포함한다. 이하 같다)으로서 주택공급신청자 또는 주택공급신청자의 배우자와 세대별 주민등록표에 함께 등재되어 있는 사람
* 마. 주택공급신청자의 배우자의 직계비속으로서 주택공급신청자와 세대별 주민등록표에 함께 등재되어 있는 사람

※ 단, 공급신청자(및 그 배우자)의 직계존속은 입주자모집공고일을 기준으로 최근 1년 이상 계속하여 공급신청자 또는 그 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 경우에만 가구원수에 포함

Q 276 외국인 직계 존·비속은 가구원수 및 소득산정의 대상에 포함이 되나요?

A 외국인은 주민등록의 의무대상이 아니며, 세대원 및 세대주가 될 수 없다는 행정안전부 해석에 따라 외국인 직계 존·비속은 가구원수에 포함되지 않으며, 소득산정의 대상에도 포함되지 않습니다.

※ 다만, 해당 사항은 민영주택 신혼부부, 생애최초 특별공급에 한정한 사항으로 공공주택의 경우 다르게 운영될 수 있으니, 반드시 별도 확인하시기 바랍니다.

Q 277 올해 통계청에서 전년도 도시근로자 월평균소득을 발표하기 전에는 전전년도 도시근로자 월평균소득과 비교하나요?

A 통계청에서 전년도 도시근로자 가구원수별 월평균소득을 발표하기 전인 경우(매년 2월경)에는 입주자모집공고문에 기재된 자료("OO년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득")를 기준으로 적합여부를 판단합니다.

Q 278 퇴직금, 연금(공무원연금, 노령연금, 개인연금 포함)은 소득산정시 포함하나요?

A 특별공급의 소득산정시 퇴직금 및 연금은 포함하지 않습니다.

Q 279 부동산(주식)의 양도차익 / 복권 당첨(기타소득) / 이자 · 배당소득은 포함하나요?

A 분류과세 또는 분리과세 대상인 양도소득세, 이자, 배당, 기타소득은 기본적으로는 제외합니다. 다만, 상기 소득 등이 기준금액 이상 발생하여 종합소득세 대상이 되는 경우에는 이를 포함하여 월평균소득을 산정합니다.

단, **본인이 대표자로 있는 법인에서의 배당소득**은 근로소득의 성격이 있는 것으로 보아 소득에 **포함**합니다.

Q 280 계속적인 근로자 또는 자영업자의 소득산정 대상 시점은?

A 소득산정의 대상시점은 입주자모집공고일을 기준하며, 입주자모집공고일을 기준으로 전년도 소득자료가 발급되는지 여부로 판단합니다.
(전년도 소득자료 발급시점은 근로소득은 4.1. 사업소득은 7.1.을 기준으로 합니다)
- ㅇ 입주자모집공고일이 1.1.~3.31. 근로소득, 사업소득 모두 전전년도 기준
- ㅇ 입주자모집공고일이 4.1.~6.30. 근로소득 전년도, 사업소득 전전년도 기준
- ㅇ 입주자모집공고일이 7.1.~12.31. 근로소득, 사업소득 모두 전년도 기준

나. 건강보험자격득실 확인서상 직장가입자(계속 근로자)

Q 281 계속적인 근로자의 소득산정 방법은 어떻게 되나요?(건강보험자격득실확인서상 직장가입자로서, 계속적으로 해당 직장에 재직한 경우)

A 전년도 “근로소득 원천징수영수증”상의 21번 항목 ‘총급여액’ 또는 전년도 “소득금액증명”의 ‘과세대상 급여액’ 기준으로 월평균 소득을 산정합니다.

Q 282 전년도 동일직장에서 계약직에서 정규직으로 전환된 경우 소득산정 방법은?

A 재직기간은 고용방식 여부(계약직, 인턴 또는 정규직 등)와 관계없이 “건강보험자격득실확인서” 상 해당 직장에서 직장근로자로의 자격을 득한 시점으로 보며, 재직기간(전년도 기준) 중 총 급여를 재직기간으로 나누어 월평균소득을 산정합니다.

Q 283 전년도에 육아기 근로시간 단축제도를 이용하여 일부기간 단축근무를 하였습니다. 이 경우, 소득산정은 어떻게 하나요?

A 근로시간 단축제도를 이용하더라도 정상재직한 것으로 보아 월평균소득을 산정합니다.

다. 퇴직자 & 무직자

Q 284 전년도 및 현재까지 계속하여 무직인 경우에 소득산정 방법은?

A 비사업자로서 건강보험자격득실확인서상 직장가입자가 아닌 경우(계속하여 근로소득, 사업소득 모두 미발생)에는 과세관청에서 발급가능한 전년도 "사실증명(신고사실없음)"을 제출(연말정산 및 종합소득세 신고기한 전으로 전년도 사실증명 발급이 안 되는 경우 전전년도 사실증명 제출)하여 무소득임을 증명하고, 비사업자 각서를 작성합니다.

Q 285 전년도 또는 금년도까지 소득이 발생하였으나, 입주자모집공고일 현재는 무직인 경우의 소득 산정 방법은?

A 입주자모집공고일 현재 무직자인 경우에는 전년도 1월 1일부터 입주자모집공고일까지의 총소득을 해당기간으로 나누어 월평균소득을 산정합니다(일할계산)

※ 월평균소득 = (전년도 1월1일부터 입주자모집일까지 총소득 / 전년도 1월1일부터 입주자모집일까지 총일수) * 30

Q 286 입주자모집공고일 현재 퇴직한 경우 재직증명서를 꼭 제출해야 하나요?

A 퇴직한 경우에는 재직증명서가 아닌 퇴직증명서를 제출합니다. 또한, 건강보험자격득실확인서상 자격상실에 대한 확인 또는 퇴직소득 원천징수영수증을 제출한다면 퇴직한 것으로 인정합니다.

Q 287 직장을 퇴사했으나 건강보험이 임의계속 가입자인 경우?

A 임의계속가입자란 실업자의 경제적 부담을 완화하기 위해, 퇴직 후 건강보험 직장가입자 자격을 2년간 유지할 수 있는 제도로 본인의사에 따라 유지 가능합니다.

이 경우, 해당직장의 퇴직증명서 또는 퇴직소득 원천징수영수증을 제출한다면 해당 직장을 퇴사한 것으로 봅니다.

Q 288 청약신청자는 현재 소득이 발생하고 있으며, 배우자는 전년도 퇴사 후 현재 무직인 경우 배우자의 소득산정 방법과 맞벌이로 볼 수 있는지?

A 배우자가 현재 무직인 경우라면 무직자의 소득산정 기준(전년도 1.1.부터 모집공고일까지의 총소득 / 해당기간)으로 월평균소득을 산정하며, 산정결과 소득이 발생하였다면 ('-' 또는 '0'이 아니라면) 맞벌이로 봅니다.

※ 단, 공공주택의 경우 사회보장시스템으로 일괄조회하여 적격 여부를 판단하고 있으며, 민영주택과는 다르게 운영될 수 있습니다.

Q 289 전년도 전체 육아휴직 후 복직하지 않고 퇴사한 경우는?

A 입주자모집공고일을 기준으로 무직자인 경우에는 전년도 1월 1일부터 입주자모집공고일까지의 총소득을 동기간으로 나누어 월평균소득 산정합니다.

이 경우 총소득에는 육아휴직 기간 수령한 급여(회사지급분) 또한 포함합니다.

Q 290 보험모집인 등 프리랜서로 근무하였으나 현재에는 무직인 경우에 소득산정은?

A 프리랜서의 경우에는 건강보험 자격득실확인서로 퇴사여부를 확인할 수 없습니다. 따라서, 해당 직장의 해촉증명서를 제출하여야 현재 무직자로 인정합니다. 해촉증명서 미제출시 계속적인 프리랜서로 간주하여 전년도 소득으로 월평균소득을 산정합니다.

전년도 소득은 전년도 "종합소득신고용 소득금액증명원" 또는 "거주자의 사업(기타)소득 원천징수영수증"을 제출하여 산정하며, 금년도 해촉한 경우에 금년도 재직기간 중 발생한 소득은 전년도 월평균소득으로 추정합니다.

라. 휴직자 및 국외파견자

Q 291 전년도 전체 기간 휴직하고 입주자모집공고일 현재까지 휴직중인 경우 월평균소득 산정은? (전년도 기간 휴직하고 입주자모집공고일 복직하지 않은 경우)

A 전년도 전(全)기간 휴직하고 현재에도 복직하지 않았다면 육아휴직 전 정상재직한 기간의 소득으로 월평균소득을 산정합니다. 휴직기간이 명기된 재직증명서를 제출하고, 휴직 전 정상재직한 연도의 근로소득 원천징수영수증)을 제출하여 월평균소득을 산정합니다.

Q 292 전년도 전체 기간 휴직하고 금년도 복직하여 입주자모집공고일에는 근무중인 경우의 월평균소득산정은? (전년도 전체기간 휴직 후, 금년도 복직한 경우)

A 금년도 복직한 이후 기간을 기준으로 월평균소득을 산정합니다. 금년도의 "갑종근로소득에 대한 원천징수영수증(직인날인)" 또는 월별 "소득자별 근로자 원천징수부(직인날인)"와 "재직증명서(직인날인, 휴가기간 명기)"를 제출하여 복직이후 정상재직한 기간에 대한 급여를 정상재직 기간으로 나누어 월평균소득을 산정합니다.

Q 293 전년도 일부 기간 육아휴직자의 월평균소득산정?

A 전년도에 정상적으로 근무한 기간 동안의 소득을 정상적으로 근무기간으로 나누어 월평균소득을 산정합니다. 정상재직기간에는 출산휴가 기간은 포함하되, 육아휴직 기간은 제외합니다. (단, 출산휴가기간 중 고용보험 등에서 급여지원/보전 받은 경우에는 출산휴가 기간 또한 정상재직기간에서 제외합니다.)

전년도의 "갑종근로소득에 대한 원천징수영수증" 또는 월별 "소득자별 근로자 원천징수부"와 "재직증명서(휴가기간 명기된)"를 제출하여 정상재직기간의 월평균소득을 산정합니다.

Q 294 전년도에 육아휴직은 하지 않았지만 출산휴가를 사용한 경우에는 월평균소득산정을 어떻게 하나요?

A 출산휴가(유급휴가)는 원칙적으로 정상재직기간으로 간주하여 월평균소득을 추정합니다.
※ 단, 출산휴가 기간에 회사로부터 급여를 수령하지 않았거나 고용보험 출산전후휴가 급여 등을 수령한 경우에는 해당 월은 정상재직기간에서 제외

Q 295 육아휴직 기간에 성과급여가 나온 경우 소득에 포함 되나요?

A 육아휴직기간은 정상재직기간이 아니므로 해당 기간에 받은 급여(상여, 성과금 포함)는 소득금액 산정에 포함치 않습니다.

단, 입주자모집공고일 현재 퇴사하여 현재 무직인 경우에는 무직자 기준으로 월평균소득을 산정하며, 육아휴직 기간 중 수령한 급여(회사지급) 또한 총소득에 포함합니다.

Q 296 전년도 일부기간 휴직자로 정상재직기간 중 성과상여금과 명절휴가비를 받은 경우 월평균소득산정은? (일부기간 휴직자의 명절휴가비, 주기적 상여금)

A 정상 근무한 기간 동안의 소득은 상여금을 포함하여 지급받은 과세대상 소득은 모두 소득산정대상에 포함합니다.

다만, 정상근무한 일부기간 중에 명절휴가비, 성과상여금 등 반기별 1회 또는 매년 1회 주기로 지급되어 특정월의 소득으로 보는 것이 불합리한 경우에는 “회사 내규, 근로계약서” 등 객관적인 증빙서류를 제출하여 해당 급여가 정기적, 반복적인 성격의 상여금임을 증빙된다면, 이를 지급주기에 따라 월할 계산하여 별도 합산합니다.
(반기별 수령하는 성과급인 경우에는 해당 성과급 / 6,
년 1회 수령하는 성과급인 경우에는 해당성과급 / 12로 월할 계산)

Q 297 코로나로 인하여 재직중인 직장에서 매월 일정기간 유급휴직과 무급휴직을 번갈아 가며 사용중인 경우에는 월평균소득을 어떻게 산정하나요?

A 유급 및 무급 휴직기간이 명기된 "재직증명서"와 "갑종근로소득에 대한 원천징수영수증(직인날인)" 또는 "월별 소득자별 근로소득 원천징수부(직인날인)"를 제출하며, 지급된 총급여를 정상재직 기간(유급휴직기간 포함)으로 나누어 월평균소득을 산정합니다.

※ 단, 이 경우에도 정기적 반복적인 성격의 성과금, 상여금을 수령한 경우라면 Q274과 같이 월할 계산합니다.

Q 298 전년도 일부기간 국외파견으로 국외소득이 발생한 경우 월평균소득 산정은?

A 특별공급의 소득산정은 비과세 소득이 제외된 과세소득을 기준으로 산정합니다. 따라서 비과세소득인 국외소득은 포함하지 않습니다. 다만, 국외소득이 발생한 기간 또한 정상 재직기간에도 제외하여 산정합니다.
(예시 : 전년도 1~3월 국내재직 후 4~12월 국외파견으로 국외소득이 발생한 경우 전년도 1~3월의 소득을 3월로 나누어 월평균소득 산정)

마. 신규취업자(금년도, 전년도) 및 이직자(금년도, 전년도)

Q 299 올해 신규취업자이거나 이직한 경우의 월평균소득산정 방법은?

A 금년도의 갑종근로소득에 대한 원천징수영수증(직인날인) 또는 월별 소득자별 근로소득 원천징수부(직인날인)와 재직증명서(직인날인)를 제출하여 현재 직장에 취업한 날부터 입주자모집공고일까지의 총소득을 해당기간으로 나누어 월평균소득을 산정합니다.

만약 입주자모집공고일 및 당첨자 증빙서류 제출일자까지도 급여지급이 발생하지 않았다면, 전년도 동일직장, 동일직급, 동일호봉인 자의 근로소득 원천징수영수증을 제출하거나, 해당 직장의 연봉/근로계약서(직인날인)를 제출하여 월평균소득을 산정합니다.

Q 300 전년도 신규취업자이거나 이직한 경우의 월평균소득 산정 방법은?

A (**연말정산 이후인 경우**) 전년도 근로소득 원천징수영수증상의 '근무처별 소득명세'표상 '주(현)'총급여 금액을 '재직증명서(직인날인)' 또는 건강보험자격득실확인서상 자격취득일자로 나누어 월평균 소득산정합니다.

(**연말정산 이전인 경우**) 전년도의 갑종근로소득에 대한 원천징수영수증(직인날인) 또는 월별 소득자별 근로소득 원천징수부(직인날인)와 재직증명서(직인날인)를 제출하여 현재 직장에 취업한 날부터 전년도 12.31.까지의 총소득을 해당기간으로 나누어 월평균소득을 산정합니다.

Q 301 이직하지 않았지만 근무하던 직장이 인수합병 / 영업양수도 등으로 사업자번호 또는 회사명이 변경되었습니다. 이 경우 소득산정은?

A 일반적으로 건강보험 자격득실확인서상 직장이 변경된 경우에는 이직으로 보나, 이직이 아닌 근무하던 직장이 인수합병 / 영업양수도 등으로 인해 변경되었음을 아래의 방식을 모두 증빙하는 경우에 한하여는 이직으로 보지 않으며, 계속적인 근로자로 보아 월평균 소득을 산정합니다.

① 건강보험 자격득실확인서상 기존직장의 자격상실일과 변경된 직장의 자격획득일이 동일일자이면서,
② 분할·합병 전·후 기존직장의 인사발령 공문 또는 분할·합병을 명시하는 공문(상장업체라면 공시자료 제출),
③ 재직증명서(당초 재직일이 기재되어 분할·합병 후에도 계속 근무 중임을 확인) 또는 근로계약서(분할·합병 후에도 당초 계약조건이 동일하거나 유사하여 계속 근무 중임을 확인)를 제출

Q 302 회사 계열사 내에서 인사발령으로 건강보험자격득실확인서의 직장가입자 및 사업자번호 등이 변경되었습니다. 이 경우 소득산정은?

A 일반적으로 건강보험 자격득실확인서상 직장이 변경된 경우에는 이직으로 보나, 이직이 아닌 계열사 내 인사발령임을 아래의 방식을 모두 증빙한다면 계속적인 근로자로 보아 월평균소득을 산정합니다.

① 건강보험 자격득실확인서상 기존직장(A)의 자격상실일과 변경된 직장(B)의 자격 획득일이 동일일자이면서,
② 기존직장(A)에서 변경된 직장(B)으로 근무지가 변경됨을 증명하는 인사발령 공문 등
③ 변경된 직장(B)에서 발급받은 재직증명서(기존직장(A)의 재직일이 포함되어 계속 근무 중임을 확인)를 제출

Q 303 신규취업자(금년도, 전년도) 및 이직자(금년도, 전년도)로서 일부기간만 근무하였으나 성과급, 상여급 등을 받은 경우 월평균소득 산정은?

A 현재 해당 직장에서 근무한다면, 근무기간이 짧더라도 성과급을 포함해야 합니다. 다만, 정상근무한 일부기간 중에 명절휴가비, 성과상여금 등 반기별 1회 또는 매년 1회 주기로 지급되어 특정월의 소득으로 보는 것이 불합리한 경우에는 "회사 내규, 근로계약서" 등 객관적인 증빙서류를 제출하여 해당 급여가 정기적, 반복적인 성격의 상여금임을 증빙된다면, 이를 지급주기에 따라 월할 계산하여 별도 합산합니다.

※ 반기별 수령하는 성과급은 해당 성과급 / 6, 년 1회 수령하는 성과급은 해당성과급 / 12

바. 자영업자(일반과세자, 간이과세자, 면세사업자)

Q 304 계속적인 사업자의 소득증빙은 어떻게 하나요?

A 사업자의 경우에는 원칙적으로 전년도 종합소득세 소득금액증명원의 과세금액을 사업기간으로 나누어 월평균소득을 산정합니다.
다만, 종합소득 신고기간 미도래 등으로 전년도 종합소득세 소득금액증명원 발급전인 경우에는 전전년도 종합소득세 소득금액증명원으로 월평균소득을 산정합니다.

Q 305 소득금액증명원 발급이 불가한 신규사업자의 경우 소득증빙 방안은?

A 사업자는 원칙적으로 전년도 종합소득세 소득금액증명원으로 월평균소득을 산정하나, 신고기간 미도래 등으로 소득금액증명원 발급이 불가한 신규사업자는

① 국민연금공단에서 연금산정용 가입내역서를 발급받아 기준소득월액으로 월평균소득을 산정하거나

② 국민연금에 가입하지 않은 경우에는 공고일 이전, 가장 가까운 시기에 신고한 부가가치세 신고서상의 과세표준금액 및 사업기간을 확인하여 월평균소득을 산정합니다.

③ 신규 사업자로서 부가가치세 확정신고 기간 이전인 경우, 부가가치세 예정신고과세표준금액을 해당 사업기간으로 나누어 월평균소득을 산정

※ {부가가치세 신고서 상 세율 적용 전 매출과세표준 합계(9번) - 매입대상금액 합계(17번)} / 사업기간 (사업자등록증상 개업일자로부터 기산함, 매출세액이 아닌 매출금액 기준)

Q 306 국민연금의 기준소득월액은 어떻게 확인하나요?

A 기준소득월액은 연금산정용 가입내역확인서에서 확인 가능합니다.

Q 307 입주자모집공고일 이후 국민연금을 가입해도 인정이 되나요?

A 청약의 적격심사와 관련한 모든 사항은 입주자모집공고일을 기준으로 판단합니다. 따라서, 입주자모집공고일 이후 가입한 국민연금과 관련한 사항은 소득산정 자료로 인정이 불가합니다.

※ 국인연금 가입일은 '국민연금 가입자 증명서'로 확인

Q 308 부가가치세 확정 신고 기간 이전인데, 예정신고 금액도 인정이 되나요?

A 일반사업자의 경우, 1~3월, 7~9월의 경우 예정신고 기간에 신고하므로, 부가가치세 예정신고서 상 과세표준금액을 신고기간으로 나누어 월평균소득을 산정합니다.

Q 309 신규사업자로 소득금액증명원 발급도 안되고 국민연금도 가입되어 있지 않으며, 부가가치세 신고기간도 미도래 하였습니다. 이 경우 소득산정은 어떻게 하나요?

A 객관적으로 소득산정을 증빙할 수 있는 자료를 제출할 수 없다면 적격심사를 진행할 수 없으며, 적격으로 볼 수 없습니다.

청약신청자는 소득관련 자료 미제출로 인하여 불이익이 발생하지 않도록 본인의 소득자료를 제출할 수 있는 상황 이후에 청약하여야 합니다.

Q 310 부가가치세 신고서로 월평균소득은 어떻게 산정하나요?

A 부가가치세 신고서상의 과세표준금액은 매출과세표준 - 매입과세표준로 산정하며, 해당금액을 신고기간으로 나누어 월평균소득을 산정합니다.

※ 간이과세자는 과세표준 및 매출세액의 합계 - 공제세액의 합계로 산정

참 고 부가가치세 신고자료로 소득을 산정하는 방법(일반과세자)

■ 부가가치세법 시행규칙 [별지 제21호서식] <개정 2022. 3. 18.> [시행일: 2022. 7. 1.] 제4쪽의 (55)

홈택스(www.hometax.go.kr)에서도 신청할 수 있습니다.

일반과세자 부가가치세 [ ]예정 [ ]확정 [ ]기한후과세표준 [ ]영세율 등 조기환급 신고서

※ 뒤쪽의 작성방법을 읽고 작성하시기 바랍니다. (4쪽 중 제1쪽)

관리번호								처리기간 즉시
신고기간	2022년 제 기 (1월 1일 ~ 6월 30일)							
사업자	상호(법인명)	홍길동	성명(대표자명)	홍길동	사업자등록번호			
	생년월일	1901-01-01		전화번호	사업장 주소지		휴대전화	
	사업장 주소				전자우편주소			

① 신 고 내 용

구분				금액	세율	세액
과세표준 및 매출세액	과세	세금계산서 발급분	(1)	30,000,000	10 / 100	
		매입자발행 세금계산서	(2)	-	10 / 100	
		신용카드・현금영수증 발행분	(3)	150,000,000	10 / 100	
		기타(정규영수증 외 매출분)	(4)	20,000,000	10 / 100	
	영세율	세금계산서 발급분	(5)	-	0 / 100	
		기 타	(6)	-	0 / 100	
	예정 신고 누락분		(7)	-		
	대손세액 가감		(8)	-		
	합계		(9)	200,000,000	㉮	
매입세액	세금계산서 수취분	일반매입	(10)	100,000,000		
		수출기업 수입분 납부유예	(10-1)			
		고정자산 매입	(11)	50,000,000		
	예정 신고 누락분		(12)	-		
	매입자발행 세금계산서		(13)	-		
	그 밖의 공제매입세액		(14)	-		
	합계 (10)-(10-1)+(11)+(12)+(13)+(14)		(15)	150,000,000,		
	공제받지 못할 매입세액		(16)	10,000,000		
	차감계 (15)-(16)		(17)	140,000,000	㉯	
납부(환급)세액 (매출세액 ㉮ - 매입세액 ㉯)					㉰	

과세표준 및 매출세액의 합계(9번, 200,000,000원)에서 매입세액액의 합계(17번, 140,000,000원)을 제외한 금액을 신고기간(22.1.1.~22.6.30., 6개월)로 나누어 (200,000,000-140,000,000)/6 = 10,000,000원으로 월평균소득 산정

※ 위 자료는 부가가치세법 시행규칙 제21호 서식(2022.3.18.)을 일부 편집한 것으로 부가가치세법 개정 등에 따라 발급되는 양식은 위의 내용과 다를 수 있음

참 고 부가가치세 신고자료로 소득을 산정하는 방법(간이과세자)

■ 부가가치세법 시행규칙 [별지 제44호서식] <개정 2022. 3. 18.> 홈택스(www.hometax.go.kr)에서도 신청할 수 있습니다.

간이과세자 부가가치세 [ ]예정신고서 [ ]신고서 [ ]기한후과세표준신고서

(4쪽 중 제1쪽)

관리번호						처리기간 즉시
신고기간 2022년 (1월 1일 ~ 6월 30일)						
사업자	상 호	홍길동	성명(대표자명)	홍길동	사업자등록번호	- -
	생년월일	1901-01-01		전화번호	사업장	주소지 / 휴대전화
	사업장 소재지				전자우편주소	

❶ 신고내용

구 분				금 액	부가가치율	세율	세 액
과세표준 및 매출세액	21.6.30. 이전 과세분	전기·가스·증기 및 수도사업	(1)	-	5/100	10/100	
		소매업, 재생용 재료수집 및 판매업, 음식점업	(2)	-	10/100	10/100	
		제조업, 농·임·어업, 숙박업, 운수 및 통신업	(3)	-	20/100	10/100	
		건설업, 부동산임대업, 그 밖의 서비스업	(4)	-	30/100	10/100	
	21.7.1. 이후 과세분	소매업, 재생용 재료수집 및 판매업, 음식점업	(5)	50,000,000	15/100	10/100	
		제조업, 농·임·어업, 소화물 전문 운송업	(6)	-	20/100	10/100	
		숙박업	(7)	-	25/100	10/100	
		건설업, 운수 및 창고업(소화물 전문 운송업 제외), 정보통신업, 그 밖의 서비스업	(8)	-	30/100	10/100	
		금융 및 보험 관련 서비스업, 전문·과학 및 기술 서비스업(인물사진 및 행사용 영상 촬영업 제외), 사업시설관리·사업지원 및 임대서비스업, 부동산 관련 서비스업, 부동산임대업	(9)	-	40/100	10/100	
	영세율 적용분	세금계산서 발급분	(10)	-		0/100	
		기타	(11)	-		0/100	
	재고 납부세액		(12)				
	합계		(13)	50,000,000		㉮	
공제세액	매입세금계산서등 수취세액공제	21.6.30. 이전 공급받은 분	(14)	2,000,000		뒤쪽 참조	
		21.7.1. 이후 공급받은 분	(15)	2,000,000			
	의 제 매 입 세 액 공 제		(16)	3,000,000			
	매입자발행 세금계산서 세액공제	21.6.30. 이전 공급받은 분	(17)	2,000,000			
		21.7.1. 이후 공급받은 분	(18)	2,000,000			
	전 자 신 고 세 액 공 제		(19)				
	신용카드매출전표등 발행세액공제	21.6.30. 이전 공급한 분	(20)	3,000,000			
		21.7.1. 이후 공급한 분	(21)	3,000,000			
	기타		(22)	3,000,000			
	합계		(23)			㉯	

과세표준 및 매출세액의 합계(13번, 50,000,000원)에서 공제세액의 합계(14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22번의 합계, 20,000,000원)을 제외한 금액을 신고기간(22.1.1.~22.6.30., 6개월)로 나누어 (50,000,000-20,000,000)/6 = 5,000,000원으로 월평균소득 산정

※ 위 자료는 부가가치세법 시행규칙 제44호 서식(2022.3.18.)을 일부 편집한 것으로 부가가치세법 개정 등에 따라 발급되는 양식은 위의 내용과 다를 수 있음

Q 311 전전년도 사업개시를 하고 전년도에 소득신고를 하지 않았습니다. 이 경우 국민연금 또는 부가가치세로 소득을 산정할 수 있나요?

A 전전년도 사업을 개시한 경우라면 성실히 소득신고를 하였다면 전년도 소득금액증명원 발급이 가능하므로 반드시 소득금액증명원을 제출하여야 하며, 그 외의 다른 서류(국민연금, 부가가치세 등)는 인정할 수 없습니다.

※ 단, 부가가치세, 세금계산서 등 매출이 발생하지 않아 신고할 내용이 없는 경우로서 사실증명(신고사실 없음)을 제출하는 경우에는 무소득으로 간주

Q 312 사업자를 전년도 또는 금년도에 폐업하고 현재 무직인 경우 월평균소득 산정은?

A 입주자모집공고일 현재 무직이라면 무직자 기준으로 소득을 산정합니다.(전년도 1월 1일부터 입주자모집공고일까지의 총소득을 해당기간으로 나누어 월평균소득 산정)

※ 금년도 폐업자의 금년도 소득은 전년도 소득금액증명원으로 추정한 월평균소득으로 추정

Q 313 계속적인 개인사업자로 입주자모집공고일 현재 전년도 소득금액증명원이 발행전일 때 전전년도 소득금액증명원을 제출해야하는데, 이 서류 대신 금년신규사업자로 적용해서 서류제출해도 되나요?

A 임의로 운용지침을 벗어난 산정방식은 인정하지 않습니다. 계속적인 사업자로 전년도 소득금액증명원 발급 전인 경우에는 전전년도의 소득금액증명원을 제출하여야 합니다.

Q 314 배우자가 사업소득이 있는데 제3자와 공동명의로 되어 있습니다. 소득금액증명원 상의 소득을 1/2로 나눠야하나요? 아니면 전체소득으로 봐야하나요?

A 사업자가 공동명의인 경우에도 소득세는 인별로 과세되므로 배우자의 종합소득세 신고용 소득금액증명원을 참조하여 소득산정 합니다.

단, 신규사업자로서 부가가치세를 통한 추정소득 산정시에는 사업장을 기준으로 산정되므로 지분율을 감안하여 계산하여야 합니다.

Q 315 간이과세자는 사업자 등록증을 제출하여 소득을 증빙할 수 있나요?

A 현재, 간이과세에 대한 소득기준이 상향(4800만원 → 8000만원)으로 개정됨에 따라 간이과세자 또한 일반과세자와 동일한 방식으로 소득을 산정하여야 합니다. 기존에 허용되었던 간이과세자의 사업자 등록증 제출만으로의 소득산정(연 4800만원 / 12개월 = 사업소득 400만원)은 현재에는 허용하지 않습니다.

※ '21.11.16. 신혼부부 및 생애최초 특별공급 지침 개정 완료된 사항

Q 316 사업자인데 전년도 소득이 (-)로 신고 되었습니다. 배우자는 근로소득자입니다. 민간분양 신혼부부 특별공급시 외벌이로 봐야하나요? 맞벌이로 봐야하나요?

A 전년도 소득이 (-) 혹은 0원으로 신고 된 경우라면, 맞벌이 기준이 아닌 외벌이 기준으로 체크하여야 합니다. 부부 모두 소득이 있는 경우에만 '맞벌이'로 봅니다.

Q 317 개인사업자이나 소속근로자가 있어 직장가입자로 건강보험에 가입되어 있는 경우 소득산정은? (사업자이나 건강보험 자격득실확인서상 직장가입자인 경우)

A 한 사업장에서 "대표+1인 이상의 직원"이 건강보험에 가입되어 있는 경우에는 건강보험 자격득실확인서상 "직장가입자"로 확인됩니다. 이 경우에도 사업자로 보아 해당 사업장에서 발생한 사업소득으로 월평균소득을 산정합니다.

Q 318 2개 사업을 운영하다가 폐업한 경우 소득산정 방법?

A 소득산정은 입주자모집공고일을 기준으로 합니다. 따라서, 입주자모집공고일을 기준으로 현재 운영중인 사업장을 기준으로 월평균소득을 산정하며, 폐업한 사업의 소득은 고려하지 않습니다.

"종합소득세 과세표준 확정신고 및 납부계산서"의 사업소득명세에 사업별로 구분되어 있는 소득을 확인하여 폐업한 사업소득은 제외하고 현재 운영중인 사업소득을 해당 사업장의 사업기간으로 나누어 월평균소득 산정합니다.

Q 319 2개 이상의 사업을 운영하는 경우로서 일부 사업장에서 소득이 마이너스인 경우에 소득산정 방법? (복수 사업자)

A 사업자의 소득산정시 종합소득세 신고를 완료하여 소득금액증명원이 발급되는 경우에는 소득세법상 사업자번호가 분리되더라도(여러개의 사업장이 있더라도) 소득은 인별 합산하므로 종합소득세 소득금액증명원의 과세대상급여(소득금액)을 기준으로 합니다.

다만, 신규사업자 등으로서 아직 소득금액증명원 발급기한 도래전으로 서류 발급이 불가하여 부가가치세 신고자료 등으로 소득을 산정하는 경우에는 해당 사업장에 대한 소득이므로 -인 부분은 0으로 처리하여 산정합니다.

예시) A사업장 2,000만원 / B사업장 -3,000만원 / C사업장 5,000만원 인 경우
종합소득세의 경우 A+B+C 합산(4,000만원)을 사업기간으로 나누어 산정
부가가치세의 경우 A+0+C 합산(7,000만원)을 사업기간으로 나누어 산정

사. 법인대표자

Q 320 법인대표자의 소득산정은 어떻게 하나요?

A 계속적인 법인대표자의 경우에는 전년도 근로소득 원천징수영수증과 재무제표 및 원천징수이행명세서를 제출하여 근로소득과 배당소득의 합산금액을 근로기간으로 나누어 월평균소득을 산정합니다.

Q 321 법인대표자의 배당소득은 어떻게 확인하나요?

A 원칙적으로 배당소득은 월평균소득 계산시 제외하나, 본인이 대표로 있는 법인에서 발생한 배당소득은 근로소득의 성격이 있는 것으로 보아 월평균소득 산정시 포함합니다.

배당소득은 원천징수의무자(해당 법인)이 발급하는 "원천징수이행상황신고서"로 배당소득(A60)이 발생하였는지를 확인하고, 발생한 내역이 있는 경우에는 법인대표자에게 지급한 내역을 확인(배당소득 원천징수영수증을 수령)을 확인합니다.

Q 322 무보수 법인대표자로 근로소득이 발생하지 않습니다. 이 경우 소득산정은 어떻게 하나요?

A 무보수 법인대표자의 경우에는 자영업자와 동일한 기준으로 소득을 산정합니다. 법인의 재무제표를 제출하여 전년도 당기순이익을 법인대표자의 보수로 추정합니다.

※ 세법상 법인과 다르게 주택 청약에서의 소득산정시에는 법인의 사업소득을 무보수 법인대표자의 소득으로 간주합니다.

Q 323 금년도 신규 개설한 무보수법인 대표자의 경우에는 소득산정은 어떻게 하나요?

A 자영업자와 동일한 방식으로 소득을 산정합니다.

재무제표 작성 이전의 경우에는 법인의 부가가치세 신고 자료로 소득을 산정합니다.

※ 무보수 법인대표자의 경우에는 국민연금으로는 법인에서 발생한 소득의 추정이 불가하므로 국민연금으로 소득을 추정하지 않습니다.)

Q 324 당초에는 무보수 대표자였으나 근로소득을 받는 대표자로 변경이 가능한가요?

A 소득산정은 입주자모집공고일을 기준으로 합니다. 따라서, 입주자모집공고일 이전에 국민연금공단 등에 근로소득을 받는 것으로 신고하여 변경이 완료되었다면 변경된 사항으로 소득을 산정합니다.

다만, 입주자모집공고일 이전에 신청하였다고 하더라도 공고일 이후 변경되는 사항은 인정이 불가합니다.

아. 프리랜서 및 기타 근로자(4대보험 미가입 근로자 등)

Q 325 근로소득자로 근무하다가 퇴사하여 현재는 일용직으로 근무하는 경우 소득산정은?

A 퇴사한 직장의 소득은 제외하고 일용직 근로자로서의 소득을 기준으로 월평균소득을 산정합니다.

"일용근로소득지급명세서"(해당직장/세무서)를 제출하며, 소득이 발생한 월을 기준으로 월할 계산합니다.

예를 들어 A직장에서 1, 2월 B직장에서 2, 3, 4월, C직장에서 11, 12월 근무한 경우라면 A, B, C직장에서의 총 급여를 실질적인 근로기간(1, 2, 3, 4, 11, 12월)인 6개월로 나누어 월평균소득 산정합니다.(무조건 12개월로 나누지 않음)

※ 일용직 근로자는 3개월 미만으로 근로하는 것을 전제로 하고 있으며, '건강보험자격득실 확인서'상 해당직장 및 직장가입자(일용)으로 기재됨에 따라 계속적인 일용직 근로자의 경우에는 회사를 이동하더라도 이직으로 보지 않습니다.

Q 326 종합소득세 신고대상자(보험모집인 및 방문판매원 등)의 월평균소득은 ?

A 종합소득세 신고대상자의 경우, 전년도 "종합소득신고용 소득금액증명원"의 과세대상 급여액을 소득발생기간으로 나누어 월평균 소득 산정합니다.

계속적인 프리랜서로서 종합소득세 신고대상자는 전년도 소득금액증명원이 발급되기 전(1,1.~6.30.)인 경우라면 전전년도 종합소득세 소득금액증명원으로 소득을 추정합니다.

종합소득세 신고대상자가 아닌 경우에는 "거주자의 사업(기타)소득 원천징수영수증" 혹은 "거주자의 사업(기타)소득 지급명세서"상의 '해당년도 소득금액'을 수입발생기간으로 나누어 월평균소득을 산정합니다.

수입발생기간이 단기간으로, 사업소득 원천징수영수증 등의 발급이 어려운 경우에는 고용(근로)계약서 상의 계약금액을 통해 월평균소득을 산정합니다.

프리랜서의 경우에도 근로(사업)기간 추정을 위하여 위촉 및 해촉증명서 등을 첨부하여야 하며, 근무처가 달라지더라도 이직으로 보지 않습니다.

Q 327 학원강사로 근무중이나, 근로소득원천징수영수증이 발급이 되지 않는 경우 어떤 서류를 제출해야 하는지?

A 고용형태가 근로자가 아닌 경우에는 근로소득 원천징수영수증이 발급이 되지 않을 수 있습니다. 종합소득세 신고자용 소득금액증명원을 발급하거나 종합소득세 신고대상이 아닌 경우에는 거주자의 사업(기타)소득 원천징수영수증을 발급받아 재직기간으로 나누어 월평균소득을 산정합니다.(위촉장 제출 필요)

Q 328 재직하던 직장이 폐업 / 소재불명 되어 전년도 소득자료 발급이 곤란한 경우?

A 건강보험자격득실확인서로 전년도에 해당 직장에 재직하였음을 확인하고, 재직하던 직장이 폐업 / 소재불명 및 소득신고를 하지 않아 불가피하게 전년도 소득자료 발급할 수 없음을 아래의 방법으로 입증하여야 합니다.

1. 홈텍스(www.hometax.go.kr)에서 전년도에 신고된 내용이 없음을 확인하거나("MY 홈텍스 → 연말정산/지급명세서 탭 → 지급명세서 제출내역" 조회하여 전년도의 소득자료가 신고되지 않았음을 확인 - 현장에서 직접 구현)
2. 과세관청에서 발급되는 전년도 '사실증명(신고사실 없음)'을 제출(7월 이후)

① 전전년도 해당직장의 근로소득 원천징수영수증과 ② 전전년도 및 전년도 건강보험 납입내역서를 제출하며, 건강보험 납입내역금액으로 전전년도와 전년도의 급여의 인상폭이 크지 않음을 증빙한다면 전전년도 급여로 전년도 월평균소득을 추정합니다.

Q 329 기초생활수급권자의 경우 소득을 어떻게 증빙하나요?

A 국민기초생활수급자증명서를 제출하여 청약자가 국민기초생활수급자임을 증명하는 경우에는 별도로 소득산정없이 해당 세대 전체가 기준소득 이하인 것으로 간주합니다.

※ 단, 기초생활 수급권자라 하더라도 입주자모집공고일 현재 근로자 또는 자영업자로서 통산하여 5년 이상 소득세를 납부하여야 하며, 기초생활수급자증명서는 소득산정시에만 활용되는 것으로 소득세를 납부한 것을 의미하지는 않습니다.

Q 330 건강보험자격득실확인서의 발급이 어려운 의료급여 1종 및 2종 수급권자의 경우 어떻게 소득을 증빙해야 하는지?

A 의료급여 1종 및 2종 수급권자는 의료급여 수급권자임을 확인할 수 있는 서류(수급권자 자격취득 통보서, 지자체에서 발급)와 현재 근무하고 있는 직장의 전년도 근로소득 원천징수영수증 또는 전년도 소득금액증명원 및 사업자등록증 사본을 제출합니다.

소득이 없는 경우에는 과세관청 발급 가능한 '사실증명(신고사실 없음)'과 '비사업자 확인각서'를 제출합니다.

Q 331 농업 종사자의 소득은 어떻게 산정하나요?

A 농업 종사자의 경우에는 전년도 종합소득세 신고자용 소득금액증명원의 과세대상금액을 12개월로 나누어 월평균소득을 산정합니다.

단, 사실증명(신고사실 없음)을 제출하는 경우에는 무보수로 봅니다.

Q 332 농업 종사자이나 현재 연금을 수령하는 경우에는 소득은 어떻게 신장하나요?

A 농업 종사자의 경우에는 전년도 종합소득세 신고자용 소득금액증명원의 과세대상금액을 12개월로 나누어 월평균소득을 산정합니다.

단, 종합소득세 신고대상자가 아닌 경우로서 연금을 수령하는 경우에는 사실증명(신고사실 없음)이 발급되지 않으므로 연금소득자용 소득금액증명원 또는 연금소득 원천징수영수증을 발급받아 국민연금을 수령중임을 증명한다면 사실증명(신고사실 없음)을 제출한 것으로 간주합니다. 또한, 연금소득은 월평균소득 산정시 포함하지 않습니다.

자. 근로소득과 사업소득이 동시에 발생하는 경우

Q 333 근로소득과 사업소득이 동시 발생할 경우 월평균소득산정? (근로소득 + 사업소득)

A 입주자모집공고일 기준 근로소득과 사업소득이 동시에 발생할 경우, 근로 및 사업소득 모두 증빙하여야합니다.

* 월평균소득 = (사업소득/사업기간) + (근로소득/근로기간)
* 사업소득 = 종합소득세 소득금액증명의 소득금액 - 근로소득 원천징수영수증의 ㉓근로소득금액
* 근로소득 = 근로소득원천징수영수증의 ㉑총급여

Q 334 계속적인 근로소득자이나 최근 사업장을 개업하였습니다. 근로소득과 사업소득을 모두 증빙하여야 하나, 연말정산 전으로 소득금액증명원 발급이 되지 않는 경우 사업소득 산정은 어떻게 하나요?

A 계속적인 근로자이면서 신규사업자인 경우에 사업소득은 공고일 이전, 가장 가까운 시기에 신고한 부가가치세 신고서상의 과세금액 및 사업기간을 확인하여 월평균소득을 산정합니다.

또한, 부가가치세 확정신고 기간 이전인 경우, 부가가치세 예정신고과세금액을 해당 사업기간으로 나누어 월평균소득을 산정합니다.

※ { 부가가치세 신고서 상 세율 적용 전 매출액 합계(9번) - 매입액 합계(17번) } / 사업기간 (사업자등록증상 개업일자로부터 기산함)

※ 국민연금을 직장가입자로 납부할 경우 사업소득에 대한 추정이 곤란하며, 부가가치세 신고기간 미도래 등으로 사업소득 관련 자료를 제출하지 못하는 경우 부적격되오니, <u>청약신청자는 본인의 소득관련 자료를 제출할 수 있는 상황 이후에 청약을 신청하여야 합니다.</u>

Q 335 계속적인 근로자이며, 사업자(자영업자)입니다. 그러나, 현재 재직중인 직장은 장기 휴직중인 상황인데, 소득증빙은 어떻게 하나요?

A 계속적인 근로자이며, 자영업자인 경우에는 근로소득과 사업소득을 각각 산정하여 이를 합산하여야 합니다. 사업소득은 계속적인 자영업자 기준으로 전년도 발생한 사업소득으로 산정하며, 근로소득은 전년도 및 전전년도부터 계속하여 휴직중이라면 과거 정상적으로 재직한 기간의 소득을 해당 재직기간으로 나누어 월평균소득을 산정합니다. 또한, 청약신청자는 휴직기간이 명기된 재직증명서 등을 제출하여 현재까지 계속 휴직중임을 증빙하여야 합니다.

* 월평균소득 = (사업소득/사업기간) + (근로소득/근로기간)
* 사업소득 = 전년도 종합소득세 소득금액증명의 소득금액 - 전년도 근로소득 원천징수영수증의 ㉓근로소득금액
* 근로소득 = 휴직 전 정상적으로 재직한 기간의 근로소득 원천징수영수증의 ㉑총급여

Q 336 근로소득과 사업소득이 모두 있는 경우 연말정산 도래시기별 소득 산정 방식

(CASE 1)

A 근로소득, 사업소득 연말정산 전인 경우(입주자모집공고일이 1월 1일 이후 4월 1일 이전) 근로소득 및 사업소득 모두 전전년도 기준으로 산정

* 사업소득 = 전전년도 종합소득세 소득금액증명원의 소득금액 - 전전년도 근로소득원천징수영수증의 ㉓근로소득금액
* 근로소득 = 전전년도 근로소득원천징수영수증의 ㉑총급여
  ⇒ 총 소득 = 사업소득 + 근로소득

(CASE 2)

A 근로소득은 연말정산 후, 사업소득은 연말정산 전인 경우(입주자모집공고일이 4월 1일 이후 7월 1일 이전)

근로소득은 전년도 기준으로 사업소득은 전전년도 기준으로 산정

* 사업소득 = 전전년도 종합소득세 소득금액증명원의 소득금액 - 전전년도 근로소득원천징수영수증의 ㉓근로소득금액

* 근로소득 = 전년도 근로소득원천징수영수증의 ㉑총급여

⇒ 총 소득 = 사업소득 + 근로소득

(CASE 3)

A 근로소득, 사업소득 연말정산 후인 경우(입주자모집공고일이 7월 1일 이후 1월 1일 이전)

근로소득, 사업소득 모두 전년도 기준으로 산정

* 사업소득 = 전년도 종합소득세 소득금액증명원의 소득금액 - 전년도 근로소득원천징수영수증의 ㉓근로소득금액

* 근로소득 = 전년도 근로소득원천징수영수증의 ㉑총급여

⇒ 총 소득 = 사업소득 + 근로소득

3 민영주택 특별공급(신혼부부, 생애최초) 자산기준

* 아래의 내용은 **민영주택** 신혼부부·생애최초 특별공급의 신청자 중 소득기준(생애최초 160%, 신혼부부 맞벌이 160%, 외벌이 140%)을 초과하는 사람에 대하여 자산기준을 산정하는 방식으로 공공주택의 경우에는 해당사항이 없음을 알려드리니, 착오 없으시기 바랍니다.

Q 337 민영주택의 생애최초 및 신혼부부 특별공급 신청시 모든 청약자가 자산기준 자료를 제출하여야 하나요?

A '21.11.16. 개정된 민영주택 생애최초 및 신혼부부 주택 특별공급의 자산기준은 소득기준 초과자(생애최초 : 160% 초과, 신혼부부 : 맞벌이 160% 초과, 외벌이 140% 초과)인 경우에 한하여 자산기준을 평가하며, 청약신청자가 소득기준을 만족하는 경우에는 별도로 자산기준을 평가하지 않습니다.

Q 338 자산기준 평가 대상은 어떻게 되나요?

A 민영주택 특별공급의 자산기준은 현재 부동산가액만을 기준으로 평가하며, 건축물(주택 및 주택 외 건축물)과 토지에 대하여 평가합니다.

그 외 예금, 채권, 보험, 연금 등의 금융자산가액, 자동차 등의 자동차가액, 분양권 등의 일반자산가액은 포함하지 않습니다.

Q 339 보유중인 부동산이 없는 경우 인터넷등기소에서 발급이 불가한데 어떻게 증빙하나요?

A 대법원 인터넷등기소에서는 부동산 소유현황이 없는 경우에는 해당 내용을 캡쳐하여 제출하며, 필요시 사업주체는 청약자로 하여금 현장에서 직접 해당 화면을 구현하도록 합니다.

또한, 지방세 세목별 과세증명서(전국자치단체)를 발급받아 재산세가 발생한 사실이 없음을 증빙합니다.(해당 서류는 해당 시청, 구청, 군청에서 발급)

Q 340 자산기준 평가방법은 어떻게 되나요?

A 대법원 인터넷등기소에서 '부동산소유현황' 자료를 조회하여 조회된 대상(주택, 주택 외 건축물, 토지)에 대하여 자산기준을 평가합니다.

- ㅇ 주택(공동주택, 개별주택)은 부동산 공시가격 알리미의 주택 공시가격으로 산정
- ㅇ 토지는 부동산 공시가격 알리미에 공시된 개별 공시지가에 면적을 곱하여 산정(개별 공시지가가 없는 경우에는 표준지 공시지가 사용)
  (주택과 토지의 경우, "일사편리(kras.go.kr)"에서 부동산종합증명서를 발급, 제출하시면 소유권 등기사항 및 공시가격 및 공시지가 확인가능)
- ㅇ 주택 외 건축물의 경우 ① 집합건물은 이텍스(서울) 및 위텍스(서울 외)의 조회가능한 건축물 시가표준액으로 산정하며, ② 집합건물 외는 건물(집합건물 산정방식과 동일하게 산정) + 토지(위의 방식으로 산정) 가격으로 산정합니다.

* 이텍스(서울) : 이텍스 이용안내 → 조회, 발급 → 주택 외 건물 시가표준액 조회
* 위택스(서울 외) : 지방세정보 → 시가표준액 조회 → 건축물 시가표준액

- ㅇ 다만, 주택 외 건축물의 경우 이텍스, 위텍스에서 조회가 어려운 경우에는 건물시가 확인을 위하여 "재산세 과세내역"을 발급받아 건물시가를 확인합니다.

Q 341 세대원 중 영유아 또는 미성년자는 부동산 소유현황을 제출하지 않아도 되나요?

A 영유아의 경우에도 법정대리인(친부모)의 동행하에 통장개설 및 공인인증서 발급이 가능하므로 공인인증서를 발급받아 예외없이 부동산 소유현황을 제출하여야 합니다. 또한, 청약신청자의 세대원은 미성년자, 군인, 노인, 장애인 등 예외 없이 자료를 제출하여야 합니다.

Q 342 자산기준 산정시 만60세 이상의 직계존속이 보유한 주택 또한 그 대상이 되나요?

A 자산기준은 현재 청약신청자 및 그 세대원이 보유한 자산을 기준으로 산정하며, 주택공급에 관한 규칙」 제53조에 따라 무주택으로 인정되는 주택의 경우도 예외없이 자산기준의 산정대상이 됩니다. 따라서 만60세 이상의 직계존속이 보유한 주택 또한 자산기준 산정시에는 그 대상이 됩니다.

2022
주택청약
FAQ

V. 주택공급절차

1 「주택공급에 관한 규칙」 적용대상 주택

Q 343 「주택법」 제54조제1항에 따라 「주택공급에 관한 규칙」을 적용하여 공급하는 주택의 일부 물량을 사업주체가 임의로 공급할 수 있는지?

A 「주택법」 제54조제1항제2호에 따르면 사업주체가 건설하는 주택을 공급하려는 경우 국토교통부령으로 정하는 입주자모집의 시기 · 조건 · 방법 · 절차, 입주금의 납부 방법 · 시기 · 절차, 주택공급계약의 방법 · 절차 등에 적합하게 공급하여야 합니다.

이 경우 전체 물량을 「주택공급에 관한 규칙」에 따라 주택을 공급하여야 하며, 일부 물량이라 하더라도 절차를 무시하고 임의로 공급하는 것은 허용되지 않으며, 위반 시 「주택법」 제54조제1항 위반으로 제102조에 따라 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처할 수 있고, 동법 제8조에 따른 행정처분*을 받을 수 있는 점 유의하여 주시기 바랍니다.

* 「주택법 시행령」 [별표1] 등록사업자에 대한 행정처분 기준
2. 개별기준
 차. 그 밖에 법 또는 법에 따른 명령 또는 처분을 위반한 경우
  10) 법 제54조를 위반하여 주택을 건설 · 공급한 경우
   가) 입주자 모집승인 또는 입주자 모집공고 등의 공급 절차를 거치지 않고 공급한 경우 : (1차위반) 등록말소

Q 344 「주택법」 제15조에 따라 사업계획승인을 받은 30세대 이상의 공동주택을 사용승인 이후 공급하는 경우 「주택공급에 관한 규칙」을 적용하지 않고 임의로 공급할 수 있는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」의 적용을 받는 주택을 공급하는 경우에는 그 공급시기와 무관하게 동 규칙을 적용하여야 하는바, 사용승인 이후라 하더라도 사업주체가 임의로 공급하는 것은 허용되지 않으며, 30세대 이상임에도 공구를 구분하여 각각 30세대 미만으로 공급하는 경우에도 「주택공급에 관한 규칙」에 따라 공급하여야 합니다.

Q 345 30세대 미만의 공동주택을 건축허가를 받아 공급하는 경우에도 「주택공급에 관한 규칙」 적용이 되는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제3조제1항에 의하면 이 규칙은 사업주체가 「주택법」 제15조에 따라 사업계획승인을 받아 건설하는 주택 및 복리시설의 공급에 대하여 적용한다고 규정하고 있습니다.

「주택법」 제15조제1항에 의하면 대통령령(동법 시행령 제27조제1항)으로 정하는 호수(단독주택 30호, 공동주택 30세대 등) 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 각 사업계획승인권자에게 사업계획승인을 받아야 합니다.

따라서 위의 30세대 미만의 공동주택을 건축법에 따른 건축허가를 받아서 공급하는 경우에는 「주택공급에 관한 규칙」이 적용되지 않으며, 이 경우 건축주는 임의의 방법으로 주택을 공급할 수 있습니다.

Q 346 주상복합건축물을 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 공급하는 경우에도 「주택공급에 관한 규칙」을 적용하여 공급하여야 하는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제3조제1항에 의하면 이 규칙은 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택외의 시설과 주택을 동일건축물로 「주택법」 제15조제1항에 따른 호수(단독주택 30호, 공동주택 30세대)이상으로 건설 · 공급하는 건축주가 건축법 제11조에 따른 건축허가를 받아 건설하는 주택 및 복리시설의 공급에 대해서 적용한다고 되어 있습니다.

「주택법 시행령」 제27조제4항에 의하면 "주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말합니다.

1. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 사업의 경우
   가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1호다목에 따른 준주거지역 또는 같은 조 제2호에 따른 상업지역(유통상업지역은 제외한다)에서 300세대 미만의 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 경우일 것

나. 해당 건축물의 연면적에서 주택의 연면적이 차지하는 비율이 90퍼센트 미만일 것

2. 「농어촌정비법」 제2조제10호에 따른 생활환경정비사업 중 「농업협동조합법」 제2조제4호에 따른 농업협동조합중앙회가 조달하는 자금으로 시행하는 사업인 경우

따라서 주택 및 복리시설이 「주택법 시행령」 제27조제4항의 요건에 해당하여 건축법에 따른 건축허가를 받아 건설하더라도, 이를 공급하는 경우에는 「주택공급에 관한 규칙」을 적용하여 공급하여야 할 것입니다.

Q 347 도시형 생활주택과 그 외의 공동주택 20세대를 하나의 건축물로 함께 건축하여 공급하는 경우 공급방법은?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제3조(적용대상) ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 주택을 공급하는 경우에는 해당 호에서 정하는 규정만을 적용한다. 다만, 다음 각 호의 주택을 해당자에게 공급하고 남은 주택(제4호, 제6호 및 제6호의2는 제외한다)이 법 제15조제1항에 따른 호수 이상인 경우 그 남은 주택을 공급하는 경우에는 그렇지 않다.

9. 법 제2조제20호에 따른 도시형 생활주택으로 건설하는 주택[「주택법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제10조제2항 단서에 따라 도시형 생활주택과 도시형 생활주택 외의 주택을 하나의 건축물로 함께 건축하는 경우로서 도시형 생활주택 외의 주택이 법 제15조제1항에 따른 호수(공동주택 30세대) 미만에 해당하는 경우에는 도시형 생활주택 외의 주택을 포함한다]: 제15조, 제16조, 제18조, 제19조제1항, 제20조부터 제22조까지, 제32조제1항 및 제59조

따라서 도시형생활주택과 동일한 건축물에 도시형생활주택 외의 공동주택 20세대를 함께 공급하는 경우 그 공동주택 또한 도시형생활주택과 동일한 규정을 적용하여 공급하여야 합니다.

따라서 도시형 생활주택을 공급하기 위해서는 입주자 모집 요건을 갖추어(제15조, 제16조), 시장, 군수, 구청장으로부터 입주자모집승인을 받은 후(제20조) 공개의 방법으로 입주자를 모집(제19조제1항)해야 합니다. 다만, 공급방법에 대해서는 공급규칙이 적용되지 않으므로, 사업주체가 입주자모집승인권자와 협의하여 공급방법을 따로 정할 수 있습니다.

2 입주자 모집

가. 입주자모집 시기(제15조)

Q 348 30세대 이상의 주택을 사용승인 이후 분양하려는 경우에도 반드시 대지의 소유권을 확보하고 분양보증을 받아야 하는지?

A 공급규칙 제15조제1항에 의하면 착공과 동시에 입주자를 모집하기 위해서는 대지의 소유권을 확보하고 분양보증을 받아야 하며, 동조 제2항에 의하면 분양보증을 요건을 충족하지 못하는 경우에도 등록사업자 2 이상의 연대보증을 받은 경우에는 일정 건축 공정에 달한 이후 입주자를 모집 할 수 있다고 규정하고 있습니다.

따라서 사용승인 이후 주택을 분양하려는 경우에는 공급규칙 제15조제1항의 요건(대지의 소유권 확보, 분양보증)은 적용되지 않으나, 이 경우에도 입주자를 모집하기 위해서는 공급규칙 제16조의 요건을 충족하여야 하므로, 주택이 건설되는 대지의 소유권을 반드시 확보하고 있어야 할 것입니다.

Q 349 입주자모집공고 시 분할모집공고 가능 여부?

A 국토교통부에서는 사업주체가 분양시기를 시장상황에 따라 탄력적으로 조절할 수 있도록 분할 입주자모집 운영대상(200세대 이상 주택단지) 및 기준을 정하고 있으며, 이에 해당하는 경우 분하하여 입주자를 모집하는 것도 가능합니다.

분할 입주자모집 운영기준

가. 분할하여 입주자를 모집하더라도 사용검사 및 착공·입주는 동일하게 적용

나. 입주자 모집단위는 최소 50호 이상, 모집횟수는 5회까지만 허용(200세대 미만의 주택단지는 종전과 같이 1회만 인정)

다. 분양가격은 각 회차별로 산정하지 않고, 현행과 같이 시장·군수·구청장이 승인한 분양총액 범위에서 각 세대별 분양가를 결정하여 최초 입주자모집공고문에 전 세대별 분양가를 게시

※ 사업주체는 총 분양가 범위에서 층(층), 동(동), 향(향), 회차(회차) 등을 고려 세대별 분양가를 결정할 수 있음

라. 사업주체가 분할 분양을 하고자 할 경우, 입주자모집 승인권자(시장·군수·구청장)에게 회차별로 입주자모집 승인을 받아야 함

※ 입주자모집 공고문에는 해당 회차에 분양하는 분양정보 뿐만 아니라 전체 주택단지의 유형별 공급량, 해당 회차의 분양대상 주택 공급량, 다음 회차의 분양주택 수량과 분양시기에 대한 정보를 포함

※ 해당 회차에서 미분양 주택이 발생할 경우에는 다음 회차에 포함하여 분양할 수 없고 현행과 같이 선착순으로 공급

마. 그 밖에 정하지 않은 사항은 「주택공급에 관한 규칙」을 적용함

나. 입주자모집 조건(제16조)

Q 350 사용검사 후 우리은행으로부터 입주자에게 주택구입자금의 일부를 융자해줄 목적으로 대출을 받아 각 세대별로 담보설정이 되는 경우, 이 융자금을 주택법시행령 제71조 제1,2항에 적합한 융자금으로 보아 입주자 모집승인을 득할 수 있는지 여부?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제16조제1항에 따라 사업주체는 주택이 건설되는 대지의 소유권을 확보하고 있으나, 그 대지에 저당권등이 설정되어 있는 경우에는 그 저당권 등을 말소하여야 입주자를 모집할 수 있도록 하고 있으며, 상기 저당권 등이 주택법 시행령 제71조제1호 또는 제2호에 따른 융자를 받기 위하여 해당 금융기관에 대하여 저당권 등을 설정한 경우에 해당하는 경우에는 예외를 인정하고 있으며, 저당권이 상기 예외에 해당되는지 여부에 대하여는 해당 입주자모집승인권자인 해당 지자체장에게 문의하여 안내를 받으셔야 할 것으로 판단됩니다.

Q 351 사업주체가 주택이 건설되는 대지의 소유권을 확보하기 위해 매도청구소송을 제기하여 승소하였으나, 해당 대지에 저당권이 설정되어 있는 경우 입주자모집이 가능한지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제16조제1항에 따르면 사업주체는 주택이 건설되는 대지의 소유권을 확보하고 있으나 그 대지에 저당권 · 가등기담보권 · 가압류 · 가처분 · 전세권 · 지상권 및 등기되는 부동산임차권 등(이하 "저당권등"이라 한다)이 설정되어 있는 경우에는 그 저당권등을 말소해야 입주자를 모집할 수 있다고 규정하고 있습니다.

따라서 제15조제1항제1호가목에 따라 매도청구소송을 제기하여 법원의 승소 판결(판결이 확정될 것을 요구하지 아니한다)을 받았더라도 해당 대지에 저당권이 설정되어 있다면 추가로 저당권등의 말소소송을 제기하여 법원의 승소 판결(판결이 확정될 것을 요구하지 아니한다)을 받아야 입주자모집이 가능합니다.

Q 352 정비사업 조합원에게 공급하고 남은 주택이 30세대 이상으로 「주택공급에 관한 규칙」에 따른 입주자 모집신청 시 조합, 또는 조합원이 소유한 물건에 권리제한이 있는 경우 입주자를 모집할 수 있는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제16조에 따르면 사업주체는 소유하고 있는 주택건설대지에 저당권등이 설정되어 있는 경우 그 저당권등을 말소해야 입주자를 모집할 수 있도록 하고 있으며, 이는 이해관계가 없는 일반분양자의 재산권 행사 등을 제한할 수 있는 여지를 해소하기 위함입니다.

「도시 및 주거환경정비법」 제87조에 따르면 조합원의 종전 대지 또는 건축물에 설정된 저당권 등은 이전 받은 대지 또는 건축물에 존속된 것으로 보고 있는바, 이 경우 조합원의 종전 부동산에 저당권 등이 설정되어 있어도 일반분양자의 재산권 행사에는 영향이 없을 것이며,

따라서, 조합의 소유물건에 대하여 설정된 저당권 등은 말소하여야 일반분양이 가능할 것이나, 재개발 조합원 소유물건에 저당권 등이 설정된 경우에는 새로 건설되는 주택이나 대지에 그대로 존속하므로 해당 저당권 등의 해지 없이 분양이 가능할 것으로 판단됩니다.

다만, 구체적인 승인 여부는 「도시 및 주거환경정비법」 및 관련법령의 적법 여부, 세부 사실관계 등을 종합적으로 확인하여 승인권자가 판단하여야 할 것입니다.

다. 입주자모집 공고(제21조)

제21조(입주자모집 공고) ① 사업주체는 입주자를 모집하고자 할 때에는 입주자모집공고를 해당 주택건설지역 주민이 널리 볼 수 있는 일간신문, 관할 시·군·자치구의 인터넷 홈페이지 또는 해당 주택건설지역 거주자가 쉽게 접할 수 있는 일정한 장소에 게시하여 공고하여야 한다. 다만, 수도권 및 광역시에서 100호 또는 100세대 이상의 주택을 공급하거나 시장·군수·구청장이 투기 및 과열경쟁의 우려가 있다고 인정하는 경우에는 일간신문에 공고하여야 하며, 시장·군수·구청장은 인터넷에도 게시하게 할 수 있다.

② 입주자모집공고는 최초 청약 신청 접수일 10일 전에 해야 한다. 다만, 시장·군수·구청장은 제35조 및 제36조에 따른 특별공급의 경우로서 공급물량이 적거나 청약 관심도가 낮다고 판단되는 등의 경우에는 5일 전으로 단축할 수 있다.

③ 입주자모집공고에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 일간신문에 공고하는 경우에는 제1호부터 제9호까지, 제11호, 제23호, 제25호 및 제26호에 해당하는 사항 중 중요 사항만 포함할 수 있되, 글자 크기는 9호 이상으로 해야 한다.

1. 사업주체명, 시공업체명, 연대보증인 및 사업주체의 등록번호 또는 지정번호
2. 감리회사명 및 감리금액
3. 주택의 건설위치 및 공급세대수(특별공급 및 단체공급이 있는 경우에는 공급방법별로 세대수를 구분하여야 한다)
4. 입주자를 분할하여 모집하는 경우에는 분할 모집시기 및 분양시기 별 주택공급에 관한 정보
5. 제32조제1항에 따라 주택을 우선 공급하는 경우에는 그 대상 주택에 관한 정보
6. 「도시 및 주거환경정비법」 제79조제2항, 제3항, 제5항 및 제6항 또는 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제34조제2항, 제3항, 제5항 및 제6항의 공급대상자에 대한 주택의 공급이 있는 경우 해당 세대수 및 공급면적
7. 법 제15조제3항에 따라 공구별로 입주자를 모집하는 경우에는 다른 공구의 주택건설 세대수, 세대당 주택공급면적, 입주자 모집시기, 공사 착공 예정일, 입주예정일 등에 관한 정보
8. 호당 또는 세대당 주택공급면적 및 대지면적
9. 주택의 공급신청자격, 신청시의 구비서류, 신청일시 및 장소
10. 주택의 공급신청 방법
11. 분양가격 및 임대보증금, 임대료와 청약금·계약금·중도금·잔금(법 제49조제1항 단서에 따른 동별 사용검사 또는 같은 조 제4항 단서에 따른 임시 사용승인을 받는 경우의 잔금을 포함한다) 등의 납부시기 및 납부방법
12. 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제3조제3항제1호에 따른 기본선택품목의 종류
13. 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제3조제3항제1호에 따른 기본선택품목을 제외한 부분의 분양가격
14. 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제4조제1항 각 호의 추가선택품목 비용

15. 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제11조제5항에 따른 감정평가기관이 평가한 택지에 대한 감정평가액과 해당 감정평가기관
16. 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 별표 1의3 제3호에 따라 건축비 가산비용을 인정받은 공동주택성능에 대한 등급
17. 분양보증기관의 분양보증 또는 임대보증금에 대한 보증을 받은 경우에는 그 내용
18. 입주자에 대한 융자지원내용
19. 분양전환공공임대주택인 경우에는 그 분양전환시기와 분양예정가격의 산출기준 등 분양전환조건에 관한 사항
20. 부대시설 및 복리시설의 내용(주민운동시설의 경우에는 시설의 종류와 수)
21. 「주택건설 기준 등에 관한 규정」 제64조에 따른 친환경주택의 성능 수준
22. 입주자 또는 예비입주자 선정 일시 및 방법
23. 당첨자 발표의 일시 · 장소 및 방법
24. 이중당첨자 및 부적격당첨자의 처리 및 계약취소에 관한 사항
25. 입주자의 계약일 · 계약장소 등의 계약사항
26. 입주예정일
27. 도장공사, 도배공사, 가구공사, 타일공사, 주방용구공사 및 위생기구공사의 상태를 확인하기 위한 입주자의 사전방문에 관한 사항
28. 법 제22조 및 제23조에 따른 매도청구 진행상황
28의2. 제16조제1항제3호에 따른 구분지상권에 관한 사항
29. 법 제39조에 따라 발급받은 공동주택성능에 대한 등급
29의2. 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 제6조의2에 따른 주차장 차로 및 출입구의 높이
30. 그밖에 시장 · 군수 · 구청장이 필요하다고 인정하는 사항

④ 시장 · 군수 · 구청장은 사업주체로 하여금 제3항 각 호의 사항 외에 주택공급신청자가 주택공급계약체결시 알아야 할 사항 그 밖의 필요한 사항을 접수 장소에 따로 게시공고한 후 별도의 안내서를 작성하여 주택공급신청자에게 교부하게 할 수 있으며, 제3항제10호에 따라 인터넷을 활용하여 공급신청을 받는 경우에는 공급신청을 받는 인터넷 홈페이지에도 게시하게 할 수 있다.

⑤ 제3항제8호에 따라 공동주택의 공급면적을 세대별로 표시하는 경우에는 주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 "주거전용면적"이라 한다)으로 표시하여야 한다. 다만, 주거전용면적 외에 다음 각 호의 공용면적을 별도로 표시할 수 있다.

1. 주거공용면적: 계단, 복도, 현관 등 공동주택의 지상층에 있는 공용면적
2. 그 밖의 공용면적: 주거공용면적을 제외한 지하층, 관리사무소, 노인정 등 공용면적

⑥ 사업주체는 국민주택 중 주택도시기금의 지원을 받는 주택을 공급하는 경우에는 입주자모집공고에 해당 주택이 정부가 무주택국민을 위하여 저금리의 자금을 지원한 주택임을 분명하게 밝혀야 한다.

⑦ 사업주체는 토지임대주택을 공급하는 경우에는 입주자 모집공고에 토지임대주택임을 명시하여야 한다.

Q 353 당첨자 발표 이후 서류제출 등 계약체결일정이 변경된 경우 반드시 입주자모집 변경승인을 받아야 하는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제20조제7항('21.2.2. 시행)에 의하면 사업주체는 입주자모집 공고안의 내용 중 제21조제3항 단서에 따른 중요 사항이 변경되는 경우에는 제1항에 따라 시장 · 군수 · 구청장의 승인을 다시 받아야 한다고 규정하고 있으며, 중요사항에 25호(입주자의 계약일 · 계약장소 등의 계약사항)가 포함되어 있습니다.

다만, 당첨자 발표 이후 서류제출 등 계약체결을 위한 일정 등이 중요사항인지 여부는 입주자모집승인권자가 개별적으로 판단하여야 할 것으로 판단되며, 중요사항에 포함되지 않는 사항인 경우에도 사업주체는 입주대상자들이 혼동하지 않도록 명확하게 그 정정 사항을 알려야 할 것입니다.

Q 354 청약접수가 완료되었으나, 모집공고문의 내용이 일부 변경되는 경우 청약업무수행 기관에 등록된 공고문의 정정요청을 해야 하는지?

A 청약접수가 완료된 이후 모집공고문 상 내용이 일부 변경된 경우 사업주체가 당첨자(예비입주자를 포함)에게 관련 사실을 충분히 인지할 수 있는 방법으로 안내하여야 할 것으로 판단되며, 그럼에도 「주택공급에 관한 규칙」 제20조제7항에 따른 주요사항이 변경되어 재승인이 필요한 경우에는 입주자모집승인권자 및 주택청약업무수행기관과 협의하여 주시기 바랍니다.

Q 355 추가선택품목을 제시하는 경우 발코니 확장, 에어컨 설치, 가전제품을 한꺼번에 묶어 선택하도록 할 수 있는지?

A '21.5.28 「주택공급에 관한 규칙」 개정으로 사업주체가 입주자모집공고 시 추가선택 품목을 제시하는 경우 품목별로 비용을 구분하여 표시하여야 하며, 둘 이상의 추가선택 품목을 한꺼번에 제시할 수 없습니다.

* 「주택공급에 관한 규칙」 제21조제3항 14. 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제4조 제1항 각 호의 추가선택품목 비용. 이 경우 추가선택품목별로 구분해 비용을 표시해야 하며, 둘 이상의 추가선택품목을 한꺼번에 선택하도록 해서는 안 된다.

Q 356 공고는 반드시 청약 10일 전에 해야 하는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제35조 및 제36조에 따른 기관추천 특별공급 물량이 적거나 청약 관심도가 낮다고 판단되는 경우에는 그 기간을 5일로 단축할 수 있으므로, 공급 단지별 여건을 고려하여 입주자모집승인권자와 협의하여 정하여 주시기 바랍니다.

Q 357 분양가격에 포함되지 않은 품목으로서 사업주체가 입주자모집공고에 제시하여 추가로 선택할 수 있도록 하는 품목이란?

A 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제4조제1항에서는 추가선택품목을 발코니 확장, 시스템 에어컨, 붙박이 가전제품, 붙박이 가구로 정하고 있으며(세부 항목 아래 참조), 이에 해당되지 않는 품목은 추가선택품목으로 제시할 수 없습니다.

제4조(입주자모집공고에 제시되는 선택품목) ①제7조제1항에 따른 분양가격에 포함되지 아니하는 품목으로서 사업주체가 입주자모집공고에 제시하여 입주자에게 추가로 선택할 수 있도록 하는 품목(이하 "추가선택품목"이라 한다)은 다음 각 호로 한다.

1. 발코니 확장
2. 시스템 에어컨(천장에 매립하는 형태를 말한다) 설치
3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 붙박이 가전제품의 설치
   가. 오븐, 쿡탑, 식기세척기, 냉장고(냉동고를 포함한다), 김치냉장고, 세탁기 및 주방 텔레비전
   나. 홈오토메이션, 홈시어터 시스템
   다. 그 밖에 사업주체가 입주자모집승인 신청 전에 승인권자의 의견을 들어 정하는 품목
4. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 붙박이 가구의 설치
   가. 옷장, 수납장, 신발장
   나. 그 밖에 사업주체가 입주자모집승인 신청 전에 승인권자의 의견을 들어 정하는 품목
5. 기술의 진보나 주거생활의 변화에 따라 국토교통부장관이 필요하다고 인정하여 관련 업계의 의견을 들어 고시하는 품목*의 설치

   * 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 제8조에 따라 최소로 설치해야 하는 냉방설비 배기장치 연결배관 이외에 추가로 설치하는 연결배관

다만, 붙박이 가전제품, 붙박이 가구의 경우 사업주체가 입주자모집승인 신청 전에 승인권자의 의견을 들어 정할 수 있는바, 세부적인 사항은 입주자모집승인권자와 협의하여 주시기 바랍니다.

3 입주자 선정

가. 입주대상자 자격 확인(제52조, 제58조)

제52조(입주대상자 자격 확인 등)

① 사업주체(사업주체가 국가 또는 지방자치단체인 경우에는 시·도지사를 말한다. 이하 이 조에서 같다)는 주택의 입주자를 선정하거나 사업계획상의 입주자를 확정하려는 경우에는 입주대상자(예비입주대상자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)로 선정된 자 또는 사업계획상의 입주대상자로 확정된 자에 대하여 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」에 따라 구성된 주택전산망을 이용한 무주택기간 및 주택소유 여부 등의 전산검색을 국토교통부장관이 정하는 방법과 절차에 따라 국토교통부장관에게 의뢰하여야 한다. 다만, 입주자저축취급기관이 제50조제1항에 따라 청약접수를 대행하는 경우에는 입주자저축취급기관이 전산관리지정기관으로 하여금 국토교통부장관에게 전산검색을 의뢰하도록 요청하여야 한다.

② 제23조제2항 각 호 외의 부분 단서에 따라 주택의 공급신청시에 구비서류의 제출을 생략한 경우 사업주체는 주택의 공급계약을 체결하기 전에 당첨예정자로부터 같은 항 제2호부터 제4호까지, 제8호 및 제9호에 따른 서류를 제출받아 세대주, 세대원 및 해당 거주지 등을 확인하여야 한다.

③ 사업주체는 제1항 및 제2항에 따른 전산검색 및 제출서류의 확인 결과 공급자격 또는 선정순위를 달리한 부적격자로 판정된 자에 대해서는 그 결과를 통보하고, 통보한 날부터 7일 이상의 기간을 정하여 제23조제4항 각 호에 따른 주택 소유 여부를 증명할 수 있는 서류, 세대주, 세대원 및 해당 거주지 등을 확인할 수 있는 증명서류 등을 제출하도록 하여 공급자격 또는 선정순위의 정당 여부를 확인한 후 입주자를 선정하거나 사업계획상의 입주대상자를 확정하여야 한다.

④ 사업주체는 제3항에 따른 서류를 접수일부터 5년(제54조에 따른 재당첨제한기간이 10년에 해당하는 경우에는 10년) 동안 보관하여야 하며, 관계기관의 요청이 있는 경우에는 해당 서류를 제출하여야 한다.

⑤ 법 제5조제3항에 따라 근로자를 고용한 자가 그 근로자를 위하여 건설하는 주택의 경우 해당 사업계획 승인 당시 입주대상자의 일부를 확정할 수 없는 때에는 입주대상자의 명단을 해당 주택의 사용검사일 이전까지 확정하여 시·도지사에게 통보한 후 입주대상자로 확정된 자의 무주택기간 및 주택소유 여부 등을 전산검색하여야 한다. 이 경우 전산검색의 방법 및 절차에 관하여는 제1항을 준용한다.

⑥ 제1항 또는 제5항에 따른 의뢰를 받은 국토교통부장관은 14일 이내에 전산검색 결과를 사업주체 또는 전산관리지정기관에 통보하여야 한다.

제58조(부적격 당첨자의 명단관리 등)

④ 사업주체는 부적격 당첨자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에도 불구하고 당첨자로 본다. 다만, 제57조제7항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 같은 순위(제27조 및 제28조에 따른 순위를 말한다. 이하 이 항에서 같다)에서 경쟁이 없는 경우에는 해당 순위의 자격을 갖춘 자
2. 같은 순위에서 경쟁이 있는 경우에는 사업주체가 제52조제3항에 따른 소명기간에 재산정한 가점제 점수(가점제를 적용하여 공급하는 경우로 한정한다) 또는 공급 순차별 자격(순차별로 공급하는 경우로 한정한다)이 해당 순위의 당첨자로 선정되기 위한 가점제 점수 또는 자격 이상에 해당하는 자

Q 358 당첨자 및 예비입주자의 자격 확인은 어떻게 진행되는지?

A 사업주체는 입주대상자로 선정된 자에 대한 주택소유여부 등의 전산검색을 국토부장관에게 의뢰하여야 하며, 주택청약업무수행기관(한국부동산원)을 통해 전달받은 주택소유 검색결과, 세대원 및 청약 제한사항 관련 정보와 당첨자 및 예비입주자로부터 제출받은 관련 서류를 통해 자격을 확인하여야 합니다.

전산검색 및 제출서류 확인 결과 공급자격 또는 선정순위를 달리한 부적격자로 판정된 자에 대해서는 그 결과를 통보하고, 통보한 날부터 7일 이상의 기간을 정하여 소명자료를 제출하도록 하여 공급자격 또는 선정순위의 정당 여부를 확인한 후 입주자를 확정하여야 합니다.

Q 359 기타지역 거주자가 해당지역으로 청약을 신청하였으나, 기타지역에서 당첨된 경우 당첨을 유효한 것으로 인정할 수 있는지?

A 해당지역 신청 자격이 없음에도 해당지역으로 청약을 신청하여 해당지역에서 낙첨되고 기타지역에서 당첨되었거나 예비입주자로 선정된 경우, 비록 해당지역에서 당첨되지 않았다 하더라도 청약자격 상향 지원으로 인해 자격이 없는 해당지역 거주자의 입주자 선정과정에 참여한 경우 부적격으로 보아야 하며,

다만, 해당 주택형의 1순위(해당지역, 기타지역 포함)에서 경쟁이 발생하지 않아 1순위 신청자 모두가 주택을 공급받고, 2순위 신청자까지 주택을 공급받았다면 「주택공급에 관한 규칙」 제58조제4항제1호에 따라 그 당첨을 유효한 것으로 볼 수 있을 것입니다.

Q 360 경기도 대규모 택지개발지구에서 공급하는 주택(해당지역 30%, 경기도 20%, 기타지역 50%)에서 가점제 점수에 오류가 있는 경우(해당지역 최저가점 34점, 경기도 최저가점 44점, 기타지역 최저가점 40점)

A 경기도 거주자가 경기도 커트라인 점수인 44점으로 당첨되었으나 가점에 오류가 있어 재산정한 점수가 42점으로 경기도 최저가점보다는 낮으나 기타지역 최저가점보다 높은 경우에는 정당당첨자로 인정이 가능합니다.

다만, 재산정한 점수가 40점으로 기타지역 최저가점과 동일한 경우에는 기타지역 최저가점과 동일한 점수를 가진 신청자 모두가 당첨된 경우에만 정당당첨자로 인정이 가능하며, 동일점수 신청자 중 일부는 당첨되고 일부는 낙첨되었다면 정당당첨자로 인정할 수 없습니다.

Q 361 가점제 당첨자 또는 예비입주자의 가점 재산정 결과 점수가 낮아진 경우 부적격 판단 기준은?

A 주택공급에 관한 규칙 제58조제4항제2호에 의하면 부적격 당첨자가 제52조제3항에 따른 소명기간에 재산정한 가점제 점수(가점제를 적용하여 공급하는 경우로 한정한다) 또는 공급 순차별 자격(순차별로 공급하는 경우로 한정한다)이 해당 순위의 당첨자로 선정되기 위한 가점제 점수 또는 자격 이상에 해당하는 자는 당첨자로 보아야 한다고 규정하고 있습니다.

따라서 가점제 당첨자의 가점 점수에 오류가 있어 점수가 낮아진 경우, 재산정한 점수가 최저가점보다 높다면 당첨자격은 유효하나, 최저가점과 동일한 경우에는 최저가점과 동일한 점수를 가진 신청자 모두가 당첨된 경우에만 정당당첨자로 인정이 가능하며, 동일점수 신청자 중 일부는 당첨되고 일부는 낙첨(예비입주자로 선정)된 경우에는 정당당첨자로 인정할 수 없습니다.

가점제 예비입주자의 경우 재산정 점수가 다음 순번의 예비입주자의 점수를 초과한 경우에만 예비입주자 자격이 유지될 수 있으며, 다음 순번 예비입주자 점수보다 같거나 낮은 경우에는 예비입주자에서 제외하여야 할 것입니다.

Q 362 해당지역 거주자가 기타지역으로 청약을 신청하여 당첨된 경우 그 당첨은 유효한지?

A 해당지역 우선공급 신청자격을 갖추고 있음에도 불구하고 해당지역이 아닌 기타지역으로 청약을 신청하여 당첨되거나 예비입주자로 선정된 경우, 당첨자로 선정되기 위한 자격 이상에 해당하는 것으로 볼 수 있는 바 청약신청일 분리여부와 무관하게 그 당첨은 유효한 것으로 보아야 할 것입니다.

Q 363 민영주택 입주자 선정 시 해당 주택형 배정물량이 1세대이며 당첨자가 1명, 예비입주자가 1명 선정되었고 당첨자의 신청가점은 40점이나 재산정결과 35점이며, 예비입주자의 점수가 28점인 경우 당첨자는 부적격자 인지?

A 배정물량 1세대, 당첨자 1명인 경우에는 재산정 점수와 최저가점 비교가 제한되므로 차순위자(예비 1번)의 점수와 비교하여 당첨자의 재산정 점수가 차순위자의 점수를 초과하였다면 유효한 당첨으로 볼 수 있을 것입니다.

나. 부적격 당첨자 명단관리(제58조)

제58조(부적격 당첨자의 명단관리 등) ① 사업주체는 제52조제3항 및 제57조제8항에 따른 부적격 당첨자가 소명기간에 해당 공급자격 또는 선정순위가 정당함을 소명하지 못하고 제4항에도 해당하지 못하여 당첨이 취소되는 경우에는 7일 이내에 그 명단을 주택청약업무수행기관에 통보해야 한다.
② 주택청약업무수행기관은 제1항에 따라 통보받은 자의 명단을 당첨자 명단에서 삭제하는 등 전산관리하고, 제57조제7항에 따라 사업주체에게 전산검색 결과를 통보할 때 제3항에 해당하는지를 표시하여 통보해야 한다.
③ 제1항에 따라 당첨이 취소된 자는 공급을 신청하려는 주택의 입주자모집공고일을 기준으로 당첨일부터 다음 각 호의 구분에 따른 지역에서 해당 호에서 정한 기간 동안 다른 분양주택(분양전환공공임대주택을 포함한다)의 입주자로 선정될 수 없다.
1. 수도권: 1년
2. 수도권 외의 지역: 6개월(투기과열지구 및 청약과열지역은 1년으로 한다)
3. 제1호 및 제2호의 지역 중 위축지역: 3개월

Q 364 부적격으로 당첨이 취소된 경우 적용되는 입주자 선정 제한도 세대원 모두에게 적용되는지?

A 부적격자 당첨자의 입주자 선정 제한은 부적격 당첨자 본인에 대해서만 적용되며, 동일 세대원에게는 적용되지 않습니다.

(예) 청약신청자가 부적격으로 당첨이 취소되고 청약제한을 받고 있는 경우라 하더라도, 배우자가 청약자격을 갖추고 있다면 청약신청 및 당첨 가능

Q 365 비 청약과열지역에서 부적격으로 인하여 당첨이 취소된 이후 해당 지역이 청약과열지역으로 지정된 경우 부적격으로 인한 당첨 제한 기간은?

A 부적격 당첨자는 취소된 주택의 당첨일부터 청약신청하려는 주택의 공급지역에 따라 일정기간* 동안 입주자로 선정될 수 없습니다.

* 수도권에서 공급되는 주택에 청약을 신청하려는 경우 1년, 수도권 외의 지역에서 공급되는 주택의 경우 6개월(투기과열지구 및 청약과열지역 1년), 위축지역에서 공급되는 주택은 3개월

부적격으로 인한 입주자 선정 제한은 과거 당첨된 주택의 지역에 따라 결정되는 것이 아니며, 청약신청하려는 주택의 지역에 따라 결정됩니다. 따라서 부적격으로 당첨이 취소된 주택의 공급지역이 청약과열지역이 아니었다 하더라도 이후 규제지역 신규 지정으로 청약과열지역에서 공급되는 주택에 청약을 신청하고자 하는 경우에는 최초 당첨일부터 1년이 지나야 입주자로 선정될 수 있습니다.

다. 예비입주자 선정(제26조, 제26조의2)

제26조(일반공급 예비입주자의 선정)

① 사업주체는 제27조 및 제28조에 따라 입주자를 선정하는 경우에는 순위에 따라 일반공급 대상 주택수의 40퍼센트 이상(소수점 이하는 절상한다)의 예비입주자를 선정하여야 한다. 다만, 제2순위까지 입주자를 모집한 결과 공급 신청자수가 일반공급 대상 주택수의 140퍼센트 미만인 경우에는 입주자로 선정되지 아니한 공급신청자 모두를 예비입주자로 한다.

② 사업주체는 제28조제2항 및 같은 조 제4항 단서에 따라 가점제를 적용하여 입주자를 선정하는 주택의 예비입주자를 선정하는 경우 제1순위에서 가점제가 적용되는 공급신청자 중 가점이 높은 자(가점이 같은 경우에는 추첨을 통하여 선정된 자)를 앞 순번의 예비입주자로 정하고, 그 다음 순번의 예비입주자는 가점제가 적용되지 아니하는 제1순위 공급신청자 중에서 추첨의 방법으로 정한다.

③ 사업주체는 가점제가 적용되지 않는 주택의 예비입주자를 선정하는 경우에는 추첨의 방법으로 예비입주자를 선정해야 한다.

④ 사업주체는 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 순번이 포함된 예비입주자 현황을 최초 공급계약 체결일부터 60일까지(예비입주자가 소진될 경우에는 그 때까지로 한다) 인터넷 홈페이지(제18조제2호에 따른 사업주체의 경우에는 「부동산투자회사법」 제2조제5호에 따른 자산관리회사의 인터넷 홈페이지를 말한다)에 공개하여야 한다.

⑤ 사업주체는 입주자로 선정된 자 중 당첨이 취소되거나 공급계약을 체결하지 아니한 자 또는 공급계약을 해약한 자가 있거나 제26조의2제5항에 따라 공급되는 주택이 있는 경우 제52조제3항 및 제57조제8항에 따른 소명기간이 지난 후 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 선정된 예비입주자에게 순번에 따라 공급하되, 최초로 예비입주자를 입주자로 선정하는 경우에는 당첨 취소 또는 미계약 물량과 해당 주택의 동·호수를 공개한 후 동·호수를 배정하는 추첨에의 참가 의사를 표시한 예비입주자에 대하여 추첨의 방법으로 동·호수를 배정하여 공급하여야 한다. 다만, 예비입주자가 없는 경우에는 성년자에게 1인 1주택의 기준으로 공개모집의 방법으로 사업주체가 따로 공급방법을 정하여 공급할 수 있다.

⑥ 예비입주자로 선정된 자가 다른 주택의 공급을 신청하여 입주자로 선정된 경우에는 제5항 본문에 따라 예비입주자로서 주택을 공급받을 수 없으며, 동·호수를 배정하는 추첨에도 참가할 수 없다.

⑦ 사업주체는 제5항에 따라 예비입주자를 입주자로 선정한 경우에는 30일 이내에 별지 제7호서식에 따라 예비입주자의 순번과 순번에 따른 공급명세 등을 시장·군수·구청장에게 보고하여야 한다. 다만, 제18조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업주체는 예외로 한다.

⑧ 제7항에 따른 보고를 받은 시장·군수·구청장은 예비입주자 선정의 적정성 여부를 확인하여야 한다.

⑨ 예비입주자의 지위는 제4항에 따른 공개기간이 경과한 다음 날에 소멸되며, 사업주체는 예

비입주자의 지위가 소멸된 때 예비입주자와 관련한 개인정보를 파기하여야 한다.

제26조의2(특별공급 예비입주자의 선정)

① 사업주체는 제35조부터 제46조까지의 규정(제31조부터 제33조까지의 규정 또는 제35조부터 제46조까지의 규정에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우에는 제25조제7항을 말한다)에 따라 입주자를 선정하는 경우에는 특별공급 대상 주택수(제35조부터 제46조까지의 규정에 따른 특별공급 대상 주택수의 합계를 말한다. 이하 이 항에서 같다)의 40퍼센트 이상의 예비입주자를 선정하여야 한다. 다만, 입주자를 모집한 결과 특별공급 신청자수(제35조부터 제46조까지의 규정에 따른 특별공급 신청자수의 합계를 말한다)가 특별공급 대상 주택수의 140퍼센트 미만인 경우에는 입주자로 선정되지 아니한 특별공급 신청자 모두를 예비입주자로 한다.

② 사업주체는 제47조에 따라 입주자를 선정하는 경우에는 제47조에 따른 특별공급 대상 주택수의 40퍼센트 이상의 예비입주자를 선정하여야 한다. 다만, 입주자를 모집한 결과 제47조에 따른 특별공급 신청자수가 제47조에 따른 특별공급 대상 주택수의 140퍼센트 미만인 경우에는 입주자로 선정되지 아니한 특별공급 신청자 모두를 예비입주자로 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 예비입주자의 선정 및 순번의 부여는 추첨의 방법으로 한다.

④ 사업주체는 특별공급 입주자로 선정된 자 중 당첨이 취소되거나 공급계약을 체결하지 아니한 자 또는 공급계약을 해약한 자가 있으면 제52조제3항 및 제57조제8항에 따른 소명기간이 지난 후 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 선정된 예비입주자에게 순번에 따라 공급하되, 최초로 예비입주자를 입주자로 선정하는 경우에는 당첨 취소 또는 미계약 물량과 해당 주택의 동·호수를 공개한 후 동·호수를 배정하는 추첨에의 참가의사를 표시한 예비입주자에 대하여 추첨의 방법으로 동·호수를 배정하여 공급하여야 한다.

⑤ 제4항에 따라 예비입주자에게 공급하고 남은 주택은 제26조에 따라 일반공급 예비입주자에게 공급한다.

⑥ 제1항부터 제5항까지의 규정 외에 예비입주자의 공개·선정 및 보고 등에 관하여는 제26조제4항 및 제6항부터 제9항까지의 규정을 준용한다.

Q 366 주택건설지역에 따른 예비입주자 선정 비율은?

A 우리부는 예비입주자 소진으로 무주택 실수요자에게 주택이 공급되지 않는 상황을 최소화하기 위하여 예비입주자 선정 비율을 투기과열지구의 경우 500%, 청약과열지역 및 수도권·지방광역시의 경우 300% 이상으로 확대하여 운영 중입니다.

* 이에 해당하지 않는 지역의 경우 지자체장과 협의하여 40%이상으로 정할 수 있음

Q 367 민영주택 일반공급 및 특별공급 예비입주자 선정 방법은?

A (일반공급) 제1순위에서 가점제가 적용되는 공급신청자 중 가점이 높은 자(가점이 같은 경우에는 추첨을 통하여 선정된 자)를 앞 순번의 예비입주자로 정하고, 그 다음 순번의 예비입주자는 가점제가 적용되지 아니하는 제1순위 공급신청자 중에서 추첨의 방법으로 정하여야 합니다.

(특별공급) 전체 특별공급 낙첨자를 대상(이전기관 특별공급 별도)으로 추첨의 방법으로 예비입주자를 선정, 전체 특별공급의 잔여세대(부적격·계약포기 등) 물량을 통합하여 예비입주자에게 순번에 따라 공급하여야 합니다.

Q 368 최초로 예비입주자를 입주자로 선정하기 위한 절차는?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제26조제5항에 의하면 사업주체는 입주자로 선정된 자 중 당첨이 취소되거나 공급계약을 체결하지 아니한 자 등이 있는 경우 예비입주자에게 순번에 따라 공급하되, 최초로 예비입주자를 입주자로 선정하는 경우에는 당첨 취소 또는 미계약 물량과 해당 주택의 동 · 호수를 공개한 후 동 · 호수를 배정하는 추첨에의 참가의사를 표시한 예비입주자에 대하여 추첨의 방법으로 동 · 호수를 배정하여 공급하여야 한다고 규정하고 있습니다.

따라서 최초로 예비입주자를 입주자로 선정하는 경우 예비순번에 따라 순차적으로 참가의사를 확인하여 참가의사를 표시한 사람의 숫자가 잔여물량과 일치한 이후에는 더 이상 차순위 예비입주자에게 최초 동호수 배정 추첨에 참가의사를 확인할 필요는 없으며,

참가의사를 표시한 사람들만을 대상으로 동호수 배정 추첨을 실시하고(이 경우 계약체결 여부와 무관하게 당첨자로 관리해야 하므로 청약업무수행기관에 해당 명단을 통지), 이후 동호수 배정 추첨 이후 예비입주자가 계약을 포기하는 경우 순번에 따라 차순위 예비입주자에게 해당 주택을 공급받을 기회를 제공하여야 할 것입니다.

Q 369 최초 공급계약 체결일 이후 60일이 경과하여 예비입주자 명단을 파기한 이후 계약해지 등으로 잔여물량이 발생한 경우 공급방법은?

A 사업주체는 「주택공급에 관한 규칙」 제26조제5항에 따라 당첨이 취소되거나 공급계약을 체결하지 아니한 자 또는 공급계약을 해약한 자가 있는 경우에는 예비입주자에게 순번에 따라 공급하여야 하며,

동 규칙 제26조제4항에 의하면 사업주체는 예비입주자 현황을 최초 공급계약 체결일부터 60일까지 인터넷 홈페이지에 공개하도록 규정하고 있어서 동 기간이 지난 후에는 사업주체는 예비입주자에 대한 개인정보를 보유할 근거가 없어 파기해야 하므로, 이 경우에는 제26조제5항 단서에 따라 해당 주택건설지역에 거주하는 무주택세대구성원인 성년자에게 1인 1주택의 기준으로 공개모집의 방법으로 사업주체가 따로 공급방법을 정하여 공급할 수 있습니다.

다만, 투기과열지구 및 청약과열지역의 경우 주택청약업무수행기관에 의뢰하여 해당 주택건설지역에 거주하는 무주택세대구성원인 성년자를 대상으로 인터넷 접수의 방법으로 입주자를 모집해야 하여야 하며, 이 경우 추첨의 방법으로 입주자를 선정하고, 당첨자는 재당첨 제한, 투기과열지구 및 청약과열지역 1순위 제한을 적용받게 됩니다. (「주택공급에 관한 규칙」 제19조제5항제2호)

Q 370 예비입주자가 없어 사업주체가 공급방법을 따로 정하여 공급하는 경우 특정인에게 임의공급이 가능한지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제26조제5항에 의하면 사업주체는 입주자로 선정된 자 중 자격요건 미비로 당첨이 취소되거나 공급계약을 체결하지 아니한 자 또는 공급계약을 해약한 자가 있는 경우에는 예비입주자에게 순번에 따라 공급하여야 하며, 예비입주자 순번 소진, 명단 파기 등으로 예비입주자가 없는 경우에는 제26조제5항 단서에 따라 해당 주택건설지역에 거주하는 무주택세대구성원인 성년자에게 1인 1주택의 기준으로 공개모집의 방법으로 사업주체가 따로 공급방법을 정하여 공급할 수 있습니다.

* 공급지역이 투기과열지구 및 청약과열지역인 경우에는 「주택공급에 관한 규칙」 제19조제5항 제2호에 따라 의무적으로 주택청약업무수행기관에 의뢰하여 입주자를 모집하여야 하며, 추첨의 방법으로 입주자 선정

따라서 예비입주자가 없는 경우에는 사업주체가 공급방법을 따로 정할 수 있으나, 이 경우에도 반드시 홈페이지 등을 통한 공개모집의 방법으로 공급해야 하며, 비공개 및 수의계약은 불가합니다.

Q 371 A, B 주택에 각각 청약을 신청하여 A단지에서는 예비입주자로 선정되고, B단지에서는 당첨이 되었는데, A단지의 예비입주자 동호수 추첨일과 B단지의 당첨일이 같은 날인 경우에는 어떻게 처리되는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제26조제6항에 따르면 예비입주자로 선정된 자가 다른 주택에 공급을 신청하여 입주자로 선정된 경우에는 제5항 본문에 따라 예비입주자로서 주택을 공급받을 수 없으며, 동·호수를 배정하는 추첨에도 참가할 수 없습니다.

따라서 A주택의 예비입주자 동·호수 추첨일과 B주택의 당첨일이 이 동일한 날이라면 당첨된 B주택을 공급받을 수만 있을 뿐, A주택의 예비입주자 동·호수 추첨에는 참여할 수 없습니다.

만약 A주택의 동·호수 추첨에도 참여하여 추가입주자로 통지되는 경우에는 「주택공급에 관한 규칙」 제7조를 위반으로 모든 당첨이 무효로 처리되는 점 유의하여 주시기 바랍니다.

Q 372 기관추천 특별공급에서 미달이 발생 되는 경우 기관추천 특별공급 예비입주자에게 잔여물량이 공급되는지?

A 기관추천 특별공급에서 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우 동일 주택형 내에서 다른 유형의 특별공급 신청자 중 입주자로 선정되지 아니한 자에게 공급하고 이후 입주자로 선정되지 아니한 신청자 모두를 무작위 추첨 방법으로 예비입주자를 선정합니다.

라. 무순위 청약(제19조제5항, 제26조제5항)

Q 373 2021년 5월 28일 무순위 청약 개정으로 변경된 사항은?

구분		개정 전	개정 후('21.5.28.~)	
			비규제지역	규제지역
청약홈 이용		규제지역에서 20세대 이상 공급하려는 경우 의무 이용, 그 외의 경우 선택 가능	이용 가능	의무 이용 (세대수 무관)
청약 자격		성년자	해당 주택건설지역에 거주하는 무주택세대구성원인 성년자	
청약제한사항	해당주택 기 당첨자	당첨자, 추가입주자 청약 불가	청약 불가	좌 동
	부적격 당첨자	해당 주택 부적격자 청약불가 (제한기간 동안)	좌 동	모든 주택 부적격자 청약 불가 (제한기간 동안)
	재당첨 제한자	청약 가능	청약 가능	청약 불가
	공급질서 교란자	청약 가능	청약 가능	청약 불가
	중복 청약	타 주택 중복청약 가능 (단, 동일주택은 1인 1건)	좌 동	당첨자발표일이 같은 주택 1건만 가능
입주자 선정		추첨(예비입주자 선정 가능)	좌 동	
당첨자 관리여부		당첨자 미관리	좌 동	당첨자명단 관리 의무
당첨시 제한사항		해당 없음	해당 없음	재당첨 제한 (투기과열지구 10년, 청약과열지역 7년)

Q 374 무순위 청약으로 주택을 공급하는 경우란?

A 최초 입주자 모집 시 경쟁이 발생(경쟁발생 여부는 주택형별로 판단)하여 당첨자 및 예비입주자를 선정하였으나, 부적격, 계약해지 등으로 잔여물량이 발생한 경우 예비입주자에게 공급하여야 하며, 예비입주자가 소진되었거나 지위기간(60일) 경과로 예비입주자가 없는 경우에는 공급규칙 제26조제5항단서, 또는 제19조제5항제2호에 따라 해당 주택건설지역에 거주하는 무주택세대구성원을 대상으로 무순위 청약의 방법으로 공급하여야 합니다.

Q 375 최초 무순위 공급 이후 계약해지 등으로 무순위 물량이 추가로 발생한 경우 임의 공급이 가능한지?

A 과거 무순위 청약 실시 여부와 무관하게 무순위 물량이 추가로 발생하였다면 아래 무순위 절차를 준수하여 공급하여야 합니다.

Q 376 무순위 청약으로 입주자 및 예비입주자를 선정하였으나(경쟁 발생, 공급물량≤신청자 수), 부적격 및 계약포기로 추가 잔여물량이 발생한 경우 공급방법은?

A 동일한 무순위 청약 절차를 반복하여 공급하여야 하며, 이러한 상황을 방지하기 위해 공급물량에 따라 탄력적인 예비입주자 비율 운용이 필요할 것입니다.

Q 377 무순위 청약을 실시하였으나 공급 주택 수보다 신청자 수가 적은 경우(경쟁 미발생, 공급물량 〉 신청자 수) 잔여물량 공급방법은?

A 선착순 공급 가능(미분양 여부는 주택형별로 판단)

Q 378 비규제지역에서 무순위 공급을 하는 경우에도 청약업무수행기관(한국부동산원, 청약홈)에 대행 의뢰가 가능한지?

A 비규제지역에서 무순위 공급 시 청약홈 이용이 의무는 아니지만, 청약접수 및 입주자 선정 업무를 청약홈에 의뢰할 경우, 모집공고·접수·입주자선정·주택소유확인 등의 업무를 편리하게 이용할 수 있습니다.

Q 379 비규제지역에서 무순위 물량 공급 시 임의공급이 가능한지?

A 비규제지역의 경우 사업주체가 따로 공급방법을 정하여 공급할 수 있으나, 이 경우에도 반드시 해당 주택건설지역에 거주하는 무주택세대구성원인 성년자를 대상으로 공개 모집의 방법으로 공급하여야 합니다.

Q 380 규제지역에서 무순위 청약 시 비규제지역과 다르게 자격 제한을 강화하는 이유는?

A 규제지역에서 무순위 물량 공급 시 청약홈 이용이 의무화되어 일률적인 자격확인이 가능하게 됨에 따라, 그간 적용에서 제외했던 재당첨 제한, 부적격자 제한 등의 제한규정을 적용하게 되었습니다.

Q 381 무순위 청약으로 주택을 공급하는 경우 입주자모집승인권자의 승인을 받아야 하는지?

A 무순위 청약으로 주택을 공급하려는 경우에는 입주자모집승인이 필요하지 않으며, 다만 불법전매 및 공급질서 교란행위로 취소된 주택을 재공급하려는 경우에는 반드시 입주자모집승인을 받아야 합니다.

Q 382 무순위 청약 신청 시 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제9호(소형저가주택 무주택 인정) 적용이 가능한지?

A 소형저가주택의 무주택 인정규정은 무순위 청약 시에도 적용이 가능합니다.

Q 383 동 주택의 최초 입주자모집 시 당첨자가 무순위 청약에 다시 신청하여 당첨될 수 있는지?

A 최초 입주자모집 시 ① 당첨자, ② 추가입주자로 선정된 자, ③ 부적격당첨자로 그 기간에 있는 자는 청약신청이 제한됩니다.

4 기 타

Q 384 사업주체는 반드시 분양대행자에게 분양업무를 대행하게 하여야 하는지?

A 주택의 공급은 「주택법」 제54조에 따라 사업주체가 절차와 방법에 맞게 공급하는 것이 원칙이며, 다만 주택을 효율적으로 공급하기 위하여 필요한 경우 동법 제54조의2에 따라 분양 업무를 대행할 수 있습니다.

따라서 사업주체가 인력을 고용하여 직접 분양업무를 수행할 수 있으며, 필요 시 자격을 갖춘 업체(이하 "분양대행자"라 함)에게 분양업무를 대행하게 하는 것도 가능합니다.

Q 385 분양대행자의 자격은?

A 「주택법」 제54조의2제2항에서 정하고 있는 분양대행자의 자격은 다음과 같습니다.

1. 등록사업자
2. 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업자로서 대통령령으로 정하는 자
3. 「도시 및 주거환경정비법」 제102조에 따른 정비사업전문관리업자
4. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조에 따른 등록사업자
5. 다른 법률에 따라 등록하거나 인가 또는 허가를 받은 자로서 국토교통부령으로 정하는 자

제1호의 '등록사업자'란 주택법 제4조에 따라 등록한 자를 말하며, 제2호의 '대통령령으로 정하는 자'란 「건설산업기본법 시행령」 별표1에 따른 건축공사업 또는 토목건축공사업의 등록을 한 자를 말합니다.

제5호의 '국토교통부령으로 정하는 자'에 대해서는 별도로 정하고 있지 않습니다.

Q 386 오피스텔 및 상가를 공급하는 경우에도 분양대행 자격이 필요한지?

A 분양대행 관련 규정은 「주택법」 제54조에 따라 주택을 공급하는 경우에 적용되는 규정으로, 오피스텔 및 상가 분양 시에는 적용되지 않습니다.

Q 387 제3자에게 공급업무를 대행하게 하는 경우 반드시 분양대행자에게 대행하도록 하여야 하는 업무의 종류는?

A 「주택법」 제54조의2제1항에 따르면 사업주체는 주택을 효율적으로 공급하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우 주택공급 업무의 일부를 제3자에게 대행하게 할 수 있습니다.

다만, 아래의 업무를 제3자에게 대행하게 하는 경우에는 반드시 자격을 갖춘 분양대행자에게 대행하게 하여야 합니다.

1. 주택공급 신청자가 제출한 서류의 확인 및 관리
2. 입주자 자격의 확인 및 부적격 당첨 여부 확인
3. 따른 당첨자 · 부적격 당첨자의 명단관리
4. 주택의 공급계약 체결에 관한 업무
5. 위 1~4까지의 내용과 관련된 상담 및 안내 등

위 업무를 제외한 단순 안내 및 마케팅 업무 등을 수행하는 경우에는 반드시 분양대행 자격을 갖출 것을 요구하고 있지 않습니다.

Q 388 잔여물량 무순위 공급, 미분양 물량 선착순 공급업무를 제3자에게 대행하게 하는 경우 반드시 분양대행 자격을 가진 자가 대행하여야 하는지?

A 미분양 주택을 선착순의 방법으로 공급하는 경우 별도의 자격 확인이 필요하지 않으므로 분양대행 자격을 갖추고 있지 않은 자도 업무 수행이 가능할 것이나,

무순위 청약의 경우 해당 주택건설지역에 거주하는 무주택세대구성원에게 공급하여야 하며, 규제지역에서 공급되는 경우 재당첨 제한 여부에 대한 확인도 필요하므로, 분양대행 자격을 갖춘 자가 공급업무를 대행해야 할 것입니다.

Q 389 입주자를 모집하기 위해서는 반드시 견본주택을 건설하여야 하는지?

A 「주택법」 제60조에 의하면 사업주체가 주택의 판매촉진을 위하여 견본주택을 건설하려는 경우 사업계획승인의 내용과 같은 것으로 시공·설치하도록 하고 있으며, 견본주택 건설을 의무사항으로 규정하고 있지는 않습니다.

다만, 승인권자는 입주자모집 승인 검토 과정에서 공급 세대 수, 수분양자 권익 보호 및 코로나19(COVID-19) 확산 방지 필요성 등을 종합적으로 고려하여 필요 여부를 판단할 수 있을 것입니다.

Q 390 견본주택 건축가능 시기가 주택법 제15조에 따른 사업계획승인을 받고 난 후에만 가능한 것인지, 아니면 사업계획승인 이전에도 건축이 가능한지

A 「주택법」 제60조제1항에 따르면 사업주체가 주택의 판매촉진을 위하여 견본주택을 건설하려는 경우 견본주택의 내부에 사용하는 마감자재 및 가구는 제15조에 따른 사업계획승인의 내용과 같은 것으로 시공·설치하여야 하도록 규정하고 있고 상기 규정을 위반할 경우 동법 제102조제16호에 따라 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처하도록 규정하고 있습니다.

따라서, 사업계획 승인이전에는 견본주택을 건설하기 위한 마감자재 및 가구를 인허가 관청으로부터 승인받지 않았으므로 견본주택의 건설은 불가능하다고 할 것입니다.

Q 391 아파트 단지내 근린생활시설(상가)를 준공후 임대 또는 분양시 분양보증을 받아야 하는지 여부

A 「주택공급에 관한 규칙」 제62조제1항에 따르면 사업주체는 법 제15조에 따라 사업계획승인을 받은 복리시설 중 근린생활시설 및 유치원 등 일반에게 공급하는 복리시설의 입주자를 모집하는 경우에는 입주자모집 5일 전까지 제20조제1항제2호의 서류를 갖추어 시장·군수·구청장에게 신고하도록 규정하고 있습니다.

따라서 복리시설을 준공 후 분양(후분양)하는 경우에는 공급규칙 제20조제1항제2호의 서류 중 분양보증서는 필요하지 않음을 알려드립니다.

2022
주택청약
FAQ

Ⅵ. 민간 사전청약

Q 392 민간사전청약제란?

A 현행 청약시기(착공후) 보다 조기에 미리 청약하는 방식(지구계획승인 이후)으로 청약 당첨자는 청약포기 등 특별한 사유가 없는 한 본 청약의 당첨자로서의 자격이 인정됩니다.

Q 393 민간사전청약 접수 방법은?

A 한국부동산원 청약홈(www.applyhome.co.kr)을 통한 인터넷 접수가 원칙이나, 정보취약 계층(고령자, 장애인 등) 등에 한하여 일반공급은 청약통장 가입은행(본·지점)에서, 특별공급은 사업주체가 별도로 정하는 장소에서 방문접수를 할 수 있습니다.

Q 394 공공 사전청약에 입주예약자로 선정된 경우와 민간 사전청약에 당첨된 경우 차이점은 무엇인가요?

A 민간 사전청약의 사전당첨자로 선정된 자와 그 세대 구성원은 다른 주택의 공공·민간 사전청약 및 일반 분양주택(분양전환 임대주택을 포함)에 청약을 신청할 수 없으나, 사전당첨자 지위를 포기하는 경우에는 제한 없이 청약을 신청할 수 있습니다.

공공 사전청약의 입주예약자로 선정된 자와 그 세대 구성원은 공공·민간 사전청약을 신청할 수는 없으나, 일반 분양주택(분양전환 임대주택 포함)의 청약은 신청할 수 있습니다.

〈사전청약 당첨에 따른 세부 청약 제한사항〉

구 분				청약 가능여부
민간 사전청약 당첨자 (사전당첨자)	청약통장 사용 간주			O (지위포기 시 부활)
	지위 유지 시 他 청약 참여 가능여부	사전청약	공공	X
			민간	X
		일반청약		X
	지위 포기 시 他 청약 참여 가능여부	사전청약	공공	O
			민간	O
		일반청약		O
	부적격 당첨 취소 시 他 청약 참여 가능여부	사전청약	공공	O
			민간	X(일정기간*)
		일반청약		X(일정기간*)
공공 사전청약 당첨자 (입주예약자)	청약통장 사용 간주			X
	지위 유지 시 他 청약 참여 가능여부	사전청약	공공	X
			민간	X
		일반청약		O
	지위 포기 시 他 청약 참여 가능여부	사전청약	공공	X(일정기간*)
			민간	O
		일반청약		O
	부적격 당첨 취소 시 他 청약 참여 가능여부	사전청약	공공	X(일정기간*)
			민간	O
		일반청약		O

* 수도권 1년, 수도권 외의 지역 6개월(투기과열지구 및 청약과열지역 1년), 위축지역 3개월

Q 395 사전청약시 분양가격은 어떻게 제시되는지?

A 사전청약 입주자모집공고 시 제시된 추정분양가는 사전청약 공고시점에 실제 분양가 산정이 불가하여 추정한 가격으로 추후 변동이 예상되며, 실제 분양가는 본 청약 시 제공됩니다.

Q 396 총 건설호수 중 일부를 제외하고 사전청약을 받는 이유는?

A 사전청약은 지구계획 승인 이후 시행하는 것으로, 주택건설사업승인 단계에서 최종 물량이 축소될 경우를 대비하여 일부 물량은 본 청약 시 공급하도록 하고 있습니다.

Q 397 민간사전청약 자격 요건과 판단 기준시점은 어떻게 되나요?

A 사전청약 자격은 기존 특별공급, 일반공급 자격 요건과 동일하며, 청약자격 판단 기준일은 사전당첨자 모집공고일입니다.

사전당첨자 모집공고일 기준 해당 주택건설지역에 거주 중이라면 거주기간 요건을 충족하지 않아도 사전청약 신청이 가능하나, 이 경우 본 청약 입주자 모집공고일까지 거주기간 요건을 충족해야 하며, 주택수 또한 사전당첨자 모집공고일부터 본 청약 입주자 모집공고일까지 유지해야 합니다.

최종 공급계약 체결 전 자격 확인 과정에서 거주기간을 충족하지 못하거나, 세대 내에서 사전당첨자 모집공고일 이후 추가로 주택을 소유한 사실이 확인되는 경우 사전당첨은 취소됩니다.

기타 구체적인 자격요건은 해당 단지 사전당첨자 모집 공고문을 통해 확인 바랍니다.

Q 398 민간사전청약에 특별공급 사전당첨 후 분양가가 변경될 경우 자격 유지가 가능한지 여부

A 민간사전청약 특별공급 사전당첨자의 경우 입주자모집공고일 당시 공고문에 기재된 추정분양가를 기준으로 특별공급 대상자 자격을 판단하며, 본청약시 분양가가 변경되더라도 특별공급 대상자 자격이 유지됩니다.

Q 399 민간 사전청약에 당첨된 경우 본 청약 전까지 다른 주택에 청약을 신청할 수 있는지?

A 민간 사전청약에 당첨된 경우 다른 주택의 사전청약 및 일반청약을 신청할 수 없습니다. 다만 사전당첨자 지위를 포기한 경우, 부적격으로 선정이 취소된 경우(부적격으로 인한 청약 제한 기간 경과된 경우에 한함)에는 해당 통장으로 다른 주택의 사전청약 및 일반청약을 신청할 수 있습니다.

Q 400 민간사전청약 당첨자가 무순위 청약신청 및 미분양 물량을 선착순으로 공급받을 수 있는지?

A 민간 사전청약 당첨자는 주택공급에 관한 규칙 제58조의5제1항 "사전당첨자로 선정된 사람과 그 세대에 속한 사람은 다른 분양 주택의 사전당첨자(입주예약자를 포함한다) 및 입주자로 선정될 수 없다"에 따라 사전당첨자 또는 입주자로 선정될 수 없습니다.

다만, 당첨자로 관리되지 않는 비규제 지역내 무순위 청약 및 미분양 물량을 공급받는 경우에는 상기 규정이 적용되지는 않으나, 사전당첨자의 주택수 유지 의무는 적용되므로 추가 주택 소유로 당첨자격 유지가 불가할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

Q 401 민간사전청약 시 소득요건 등이 충족됐으나 본청약시 연봉상승 등으로 소득여건 등이 기준을 초과할 경우 어떻게 되나요?

A 사전당첨자 선정시 사전당첨자 모집공고일을 기준으로 소득 및 자산 등의 자격요건을 심사하며, 사전당첨자로 선정된 이후에는 소득 및 자산 요건을 추가로 심사하지 않습니다.

Q 402 민간사전청약 당첨 이후 세대분리·통합, 혼인 등으로 세대원이 변경된 경우 주택 수 판정을 위한 세대원 기준은?

A 사전당첨자 모집공고일 이후 혼인·생업상 사정 등으로 사전당첨자의 세대구성원이 변경된 경우, 본 청약 입주자모집공고일 당시 세대구성원을 기준으로 주택수를 판정합니다.

Q 403 사전청약 당첨 후 주택수 유지 의무 관련

A 사전청약시 주택수 유지 의무 관련하여 당시 주택수를 계속 유지하여야 하므로 사전당첨자 모집공고일 기준 주택수 이하로 유지하는 것은 가능하나, 일시적인 경우라도 기존 주택수보다 추가로 주택을 취득하거나 취득한 사실이 있는 경우에는 사전당첨자의 지위 유지가 불가하고 부적격 처리될 것입니다.

다만 상속을 받아 주택수가 증가하는 경우에는 예외가 됨을 알려드립니다.

Q 404 세대 구성원이 변경된 경우 주택수 유지 여부의 판단은?

A 본 청약의 입주자 모집공고일 당시 세대구성원을 기준으로 주택수를 확인하며 각 사례에 대한 판단 기준은 아래와 같습니다.

예1) 무주택세대구성원으로 청약 후 주택을 소유한 세대원이 합가한 경우
- 본 청약 입주자모집공고일 기준 주택을 소유한 세대원의 합가로 부적격

예2) 무주택세대구성원으로 청약 후 주택을 소유한 세대원이 합가 후 본 청약 전 세대 분리한 경우
- 본청약 입주자모집공고일자 기준 주택을 소유한 세대원이 세대 분리되었으므로 적격

예3) 무주택세대구성원으로 청약 후 주택을 소유한 세대원이 합가 후 본 청약 전에 주택을 매도한 경우
- 본 청약 입주자모집공고일자 기준 주택을 소유한 세대원은 없으나, 사전당첨자 모집공고일부터 본 청약 입주자 모집공고일까지 "계속하여" 주택 수 유지가 되지 않았으므로 부적격

예4) 사전당첨자가 무주택으로 당첨된 후 주택을 소유 후 본 청약 전에 매도한 경우
- 사전당첨자 모집공고일부터 본 청약 입주자 모집공고일까지 "계속하여 주택 수가 유지되지 않았으므로 부적격

Q 405 민간사전청약에 당첨된 이후 상속·혼인의 사유로 주택을 추가로 소유하게 되는 경우 사전당첨 자격 인정이 가능한지?

A 사전당첨자 모집공고일 이후 사전당첨자 및 그 세대원이 상속을 원인으로 주택을 추가로 취득하게 된 경우, 주택 수 유지의무의 예외로 인정이 가능하나, 상속 외의 사유(혼인·증여 등)로 주택을 추가 취득한 경우에는 예외로 인정할 수 없습니다.

Q 406 민간사전청약 시 해당지역에 거주하고 있었으나, 거주기간을 충족하지 못한 자가 사전당첨자로 선정된 이후 근무·생업·취학 또는 질병치료로 다른 주택건설지역으로 이주하여 본 청약 입주자 모집공고일까지 거주기간 요건을 충족하지 못한 경우 예외적으로 사전당첨자 자격 인정이 가능한지?

A 주택이 건설되는 지역에서 주택공급에 관한 규칙 제4조제6항 및 제34조에 따라 일정 기간의 거주기간이 있는 경우, 입주자모집공고일을 기준으로 거주기간을 충족한 자에게 우선공급을 하는 것이 원칙이나,

사전청약의 경우 그 공급시기를 감안하여 거주기간을 충족하지 못한 경우에도 공고일 당시 해당지역에 거주하고 있으면 사전당첨자의 지위를 우선 부여하고 본 청약 전까지 사후적으로 자격을 보완할 수 있는 기회를 부여하고 있습니다.

따라서 본 청약 시까지 거주기간을 충족하지 못한 경우에는 주택의 공급계약을 체결할 수 없으며, 근무·생업·취학 또는 질병치료 등의 사유가 있다고 하여 다르게 판단할 수 없습니다.

Q 407 민간사전당첨자 모집공고일부터 해당지역(수도권 투기과열지구)에 거주하기 시작한 사전당첨자가 이후 계속하여 2년간 거주하다가 본 청약 입주자모집공고일 이전 타 지역으로 이주한 경우 사전당첨 자격은 유효한지?

A 사전당첨자 모집공고일 당시에는 거주기간을 충족하지 못하였으나 해당지역에 거주하고 있었고, 본 청약 입주자모집 공고일까지 거주기간을 충족한 이력이 있으므로, 본 청약 입주자 모집공고일 현재에는 해당지역에 거주하고 있지 않더라도 거주기간을 충족한 것으로 인정됩니다.

Q 408 해당지역 거주요건을 충족한 경우 본 청약 입주자모집공고일 전 타 지역으로 이주 또는 장기간 해외체류가 가능한가요?

A 기본적으로 사전당첨자 모집공고일 현재 해당지역에 거주 중이어야 해당지역으로 신청이 가능하며, 의무 거주기간의 경우 본 청약 시점까지만 충족되면 본 청약 입주자모집공고일 기준 거주지와 무관하게 입주여부가 확정됩니다.

다만, 주택건설지역의 규모, 위치, 투기과열지구 지정여부 등에 따라 의무 거주기간, 거주지 요건 등이 달라 청약자격은 청약 공고문을 통해 확인해야 합니다.

Q 409 민간사전청약 시 해외에 거주하고 있어도 청약신청이 가능한지?

A 사전당첨자 모집공고일 기준으로 계속하여 90일을 초과하여 해외에 체류 중인 경우 국내에 거주하고 있는 것으로 볼 수 없어 청약이 제한되며, 그 외에는 주민등록상 주소지에 거주한 것으로 보아 청약이 가능합니다.

다만, 이는 사전청약 신청이 가능한 지에 대한 답변일 뿐이며, 해외체류로 인해 거주기간 요건을 충족하지 못한 경우 본 청약 입주자 모집공고일까지 의무 거주기간을 충족하여야 당첨자격 유지가 가능할 것입니다.

Q 410 본 청약 예정 시점이 단축되어 해당지역 거주기간을 충족하지 못하게 된 경우에는?

A 주택공급에 관한 규칙 제4조제6항에 의하면 사전청약 신청자에게 제5항에 따라 주택을 우선공급하게 하는 경우 사전청약 신청자가 해당 주택건설지역에서 거주한 기간은 본 청약 입주자모집공고일을 기준으로 산정한다고 규정하고 있는 바, 사전청약 입주자 모집공고문에 명시된 본 청약 예정시기가 달라졌다고 하여 이를 다르게 적용하기는 어려울 것으로 판단되며,

사업주체는 본 청약 예정시기가 확정되는 즉시, 주택공급에 관한 규칙 제24조의3 제3항에 따라 사전청약 입주자모집공고문에 대한 변경 승인을 받아 사전청약 당첨자에게 변경 사실을 알려야 할 것입니다.

Q 411 민간사전당첨자의 지위는 양도가 가능한지?

A 사전당첨자 지위는 본 청약 입주자모집 시까지 확정되지 않은 권리로, 타인에게 양도할 수 있는 구체적인 권리로 볼 수 없습니다. 따라서 사전당첨자의 지위는 원칙적으로 양도가 불가능하며, 다만 사전당첨자의 사망으로 인한 상속인 경우에 한하여 예외적으로 허용됩니다.

Q 412 민간사전당첨자 지위 포기 절차는?

A 사전당첨자가 사업주체에게 지위 포기의사를 밝히는 경우, 사업주체는 사전 당첨자의 지위 포기의사를 접수하는 즉시 주택청약업무수행기관(한국부동산원)에 그 사실을 통보하고, 주택청약업무수행기관은 사전당첨자 명단에서 관련 정보를 삭제해야 합니다.

사전청약 지위를 포기한 자는 청약홈(www.applyhome.co.kr) 청약제한사항 조회를 통해 삭제 여부를 확인할 수 있습니다.

Q 413 공급계약 체결에 동의한 민간사전당첨자가 동·호수 배정 이후 그 지위를 포기할 수 있는지?

A 사전당첨자는 최종 계약의사 확인 기간이 경과한 이후에는 당첨자의 지위를 포기하거나 계약의사를 변경·철회할 수 없으며, 그 지위를 포기하는 경우, 실제 계약을 체결하지 않더라도 청약통장을 사용한 것으로 보며, 당첨자로 관리되어 청약 제한 사항을 적용받게 됩니다.

Q 414 민간사전청약 당첨자가 지위를 포기한 경우 어느 시점부터 다른 주택에 청약을 신청할 수 있는지?

A 주택공급에 관한 규칙 제58조의5 제1항에 의하면 사전당첨자로 선정된 사람과 그 세대에 속한 사람은 다른 분양주택의 사전당첨자 및 입주자로 선정될 수 없으며, 동 규정에 따른 당첨 제한 여부는 청약한 주택의 당첨자 발표일을 기준으로 판단하고 있습니다.

따라서 사전당첨자와 동일 세대원이 타 주택에 청약을 하려는 경우에는 청약을 신청하기 전 사업주체에게 사전당첨자 지위 포기를 신청하여야 하며, 청약하려는 주택의 당첨자 발표일 전까지 한국부동산원 청약홈에서 관리하고 있는 사전당첨자 명단에서 삭제되어야 할 것입니다.

다만, 사전당첨자가 타 주택에 청약을 신청하는 경우에는 청약신청일 전에 지위를 포기하여 사전당첨자 명단에서 삭제되어 있어야 합니다.

Q 415 민간사전청약 당첨자가 서류제출을 하지 않은 경우 계약을 포기한 것으로 간주되는지?

A 주택공급에 관한 규칙 제58조의4 제1항에 의하면 사업주체는 정당한 사전당첨자와 사전공급계약을 체결하여야 하며, 동조 제3항에 의하면 사전당첨자가 제1항에 따른 사전공급계약의 체결을 거절하거나 사전당첨자로 선정된 지위를 포기하는 등의 사유로 공급계약을 체결하지 않은 경우 그 명단을 지체없이 주택청약업무수행기관에 통보해야 한다고 규정하고 있습니다.

따라서 사전청약 당첨자가 사전청약 당첨을 포기하고 다른 주택에 청약을 신청하기 위해서는 사업주체에 자격증명 관련 서류를 제출하여 적격자로 판정된 이후 사전당첨자 지위포기를 요청하여야 할 것입니다.

다만, 사전당첨자가 사전공급계약체결 종료일까지 관련서류를 제출하지 않은 경우에는 부적격 사전당첨자로 간주되어 제58조의2에 따라 사전당첨자 선정이 취소되고 제58조 제3항에 따라 일정기간 다른 분양 주택의 입주자 선정이 제한 될 것입니다.

Q 416 민간사전당첨자로 선정되었으나, 선정 자격 또는 선정 순위가 정당함을 소명하지 못하여 부적격 처리되는 경우 청약제한 사항은?

A 사전청약 남용방지를 위해 부적격자로 판정되어 사전당첨자 선정이 취소되거나 그 지위를 포기한 자 및 그 세대에 속하는 자는 「주택공급에 관한 규칙」 제58조제3항에서 정한 기간 동안 사전청약 참여가 제한됩니다.

Q 417 민간사전당첨자가 실제 공급계약을 체결하여 분양권을 소유하게 되는 시점 및 그 절차는?

A 사전당첨자 발표 이후 청약자격 검증을 완료한 적격 사전당첨자는 사업주체와 사전 공급계약을 체결하게 됩니다.

그 이후, 사업주체가 본 청약 입주자모집 승인 신청일 15일부터 7일전까지 사전당첨자에게 확정 분양가 등 본 청약과 관련된 정보를 제공하고, 사전당첨자의 최종 계약의사를 확인할 예정입니다.

최종 계약의사 확인기간 내에 공급계약 체결에 대해 동의 의사를 표시할 경우, 사전당첨자는 본 청약 당첨자들과 함께 추첨의 방식으로 동·호수를 배정받고 실제 공급계약을 체결하게 됩니다.

* 최종 계약의사 확인기간 내에 의사를 밝히지 않은 사전당첨자는 공급계약 체결을 거부한 것으로 간주

〈사전청약 주요 절차〉

택지 공급	→	사전당첨자 모집 승인	→	사전청약 신청	→	사전당첨자 선정	→	사전공급 계약 체결	→	최종 의사 확인	→	본 청약 (착공)	→	공급계약 체결
(LH→민간)		(지자체)		(신청자)		(사업주체)		(사업주체)		(사전당첨자)		(사전당첨자)		(당첨자)

2022
주택청약
FAQ

Ⅶ. 전매제한

Q 418 주택의 전매제한이 무엇인가요?

A 「주택법」 제64조제1항에 따라 사업주체가 건설·공급하는 주택(해당 주택의 입주자로 선정된 지위 포함)은 대통령령으로 정하는 기간동안의 전매(매매 · 증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외)를 제한하고 있습니다.

'전매'는 단순히 분양권의 거래를 의미하는 것이 아니며 주택 또는 분양권의 권리의 이동을 포함하는 모든 행위(양도각서작성, 가계약금 지급 등)를 의미합니다.

또한, 전매제한을 위반하여 주택 또는 분양권의 전매를 한 경우에는 주택법령에 따른 형사처벌, 10년간 청약자격 제한, 해당 주택 환수 조치가 이루어 집니다.

Q 419 전매제한을 적용받는 대상과 사업주체의 의미는 무엇인가요?

A 「주택법」 제64조제1항에 따른 전매행위 제한은 그 대상을 '사업주체'가 건설·공급하는 주택으로 정하고 있습니다.

사업주체의 의미는 아래와 같습니다.

① 단독주택 30호 또는 공동주택 30세대 이상의 주택건설사업 시행을 위하여 주택법 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 그 사업을 시행하는 자
② 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 하여 30세대 이상의 주택을 건설 · 공급하는 건축주
③ 사용검사를 받은 주택을 사업주체로부터 일괄하여 양수받은 자

Q 420 30세대 미만의 주택을 공급하려는 경우에도 전매제한을 적용받는지?

A 30세대 미만의 주택을 공급하는 경우에는 주택법 제15조에 따른 사업계획승인의 대상이 아니며, 이는 사업주체에 해당하지 않으므로 주택법 제64조에 따른 주택의 전매행위 제한 규정을 적용하지 않습니다.

Q 421 30세대 이상 건설하지만 「주택법 시행령」 제27조제4항에 해당하여 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받지 않고 건축허가만으로 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축(주상복합)하는 경우 전매제한을 적용받는지?

A 「주택법」 [제3장 주택의 공급 등] 제54조(주택의 공급) 제1항에 따르면, "사업주체는 '건축법' 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 하여 제15조제1항에 따른 호수 이상으로 건설, 공급하는 건축주를 포함한다. 이하 이 장에서 같다"라고 규정하고 있습니다.

A 전매제한을 규정하고 있는 「주택법」 제64조는 [제3장 주택의 공급 등]에 포함되어, 위에서 명시한 사업주체의 정의가 그대로 적용되며,

따라서 건축허가를 받은 30세대 이상의 주상복합 건축주 역시 「주택법」 제64조의 사업주체에 해당하므로 「주택법」에 따른 전매제한을 적용받습니다.

Q 422 100세대 미만 30세대 이상의 도시형생활주택의 경우에도 전매제한을 적용받나요?

A 도시형 생활주택 또한 주택에 포함되며, 30세대 이상의 주택건설사업 시행을 위하여 주택법 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 사업주체가 건설, 공급하는 경우에는 주택법 제64조에 따른 전매행위 제한을 적용받습니다.

Q 423 세대수가 증가하는 리모델링 주택 분양 시 전매제한을 적용받는지?

A 세대수가 30세대 이상으로 증가하는 리모델링 주택을 건설, 공급하는 자는 사업주체에 해당하여 주택법에 따른 전매행위 제한을 적용받으나, 30세대 미만으로 증가하는 리모델링 주택의 경우 사업주체에 해당되지 않으므로 전매제한기간을 별도 적용받지 않습니다.

* (예시) 기존 50세대에서 리모델링으로 증가하는 세대수가 5세대일 경우 전매제한 대상에 해당되지 않음

Q 424 지역주택조합의 조합원 자격으로 취득한 주택은 전매제한을 적용받는지?

A 「주택법」 제64조제1항에 따른 전매행위 제한은 그 대상을 사업주체가 '건설·공급'하는 주택으로 정하고 있습니다.

지역주택조합의 사업주체는 조합이며, 조합원은 조합의 구성원으로 사업주체가 본인의 주택을 지어 취득하는 것으로 '건설·공급'하지 않으므로 「주택법」 제64조에 따른 전매행위 제한을 적용받지 않습니다.

Q 425 부대 및 복리시설(상가 포함)도 전매제한을 적용받는지?

A 「주택법」 제64조제1항에 따른 전매행위제한은 그 대상을 사업주체가 건설·공급하는 '주택'으로 정하고 있으며, 주택에 포함하지 않는 부대 및 복리시설(상가)는 주택법에 따른 전매제한은 적용받지 않습니다.

Q 426 오피스텔은 주택법에 따른 전매제한을 적용받나요?

A 오피스텔은 주택법상 주택에 해당하지 않으므로 주택법에 따른 전매제한은 적용받지 않으며, 건축물 분양법의 적용을 받습니다.

Q 427 지역주택조합의 조합원분 분양 후 남은 물량(보류지)을 분양받은 경우 그 주택도 전매제한을 적용받는지?

A 지역주택조합의 조합원분 분양 후 남은 물량을 일반공급 등으로 분양받았을 경우에도 「주택법」상 사업주체로부터 건설·공급받은 주택이므로 「주택법」 제64조에 따른 전매제한기간을 적용받습니다.

Q 428 정비사업의 잔여보류시설(공동주택)을 일반공급 등으로 공급받았을 때 전매제한을 적용받는지?

A 정비사업 잔여보류시설(공동주택)을 공급받았을 경우에도 「주택법」상 사업주체로부터 건설·공급받은 주택이므로 「주택법」 제64조에 따른 전매제한기간을 적용받습니다.

Q 429 전매제한 기간은 어떻게 정해지나요?

A 「주택법」 제64조에 따른 전매행위 제한기간은 「주택법 시행령」 [별표3]에 따라 그 기간을 정하고 있으며, 「주택법 시행령」 [별표3] 제1호다목에 따라 제2호부터 제5호까지의 규정에 따른 전매행위 제한 기간 중 가장 긴 전매행위 제한 기간을 적용합니다.

예를 들어, 2022년 5월 서울특별시(투기과열지구, 조정대상지역)의 공공택지 외 택지에서 공급되는 분양가상한제 적용 주택(분양가격이 인근주택가격의 80~100%)의 경우 아래의 전매제한 기간 중 가장 긴 기간을 적용하여 8년이 적용됩니다.

- 제2호(투기과열지구) : 소유권이전등기일까지(최대 5년)
- 제3호(조정과열지구) : 소유권이전등기일까지(최대 3년)
- 제4호(분양가상한제) : 8년
- 제5호(공공택지 외 택지) : 특별공급 5년, 일반공급 소유권이전등기일까지(최대 3년)

※ 해당 주택의 전매행위 제한 기간의 확인은 해당 주택의 입주자모집공고문에서 쉽게 확인이 가능합니다.

Q 430 ①예비입주자, ②미분양된 주택 계약자, ③무순위 당첨자 및 ④불법전매 등으로 계약취소된 주택을 재공급 받은 경우의 전매제한의 기산일은?

A 「주택법 시행령」 [별표3] 제1호가목에 따라 전매행위 제한기간의 기산일은 해당 주택의 입주자로 선정된 날로 합니다.

① 예비입주자는 최초당첨자와 동일하게, 최초당첨자의 입주자선정일(=당첨자 발표일)로부터 전매제한기간이 기산됩니다.

② 미분양된 주택 계약자는 최초당첨자와 동일하게, 최초당첨자의 입주자선정일(=당첨자 발표일)로부터 전매제한기간이 기산됩니다.

③ 무순위 당첨자는 최초당첨자와 동일하게, 최초당첨자의 입주자선정일(=당첨자 발표일)로부터 전매제한기간이 기산됩니다.

④ 불법전매 등으로 계약 취소된 주택을 재공급 받은 자는 최초당첨자와 동일하게, 최초당첨자의 입주자선정일(=당첨자 발표일)로부터 전매제한기간이 기산됩니다.

※ 즉, 동일단지 내의 주택은 공급방식과 무관하게 동일한 기준(최초당첨자의 당첨자 발표일)으로 전매제한 기간을 기산합니다.

Q 431 입주자선정일이 12월 15일이고 전매제한기간이 6개월인 경우 전매는 언제부터 가능한지?

A 다음해 6월 14일까지 전매가 제한되고, 6월 15일부터 전매가 가능하며, 분양권 거래 시에는 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 해당 지자체에 분양권 실거래가 신고를 하여야 합니다.

Q 432 전매제한기간이 3년이상인 경우에 언제부터 해당 주택의 전매가 가능한가요?

A 전매제한 기간은 「주택법 시행령」 [별표3]에 따라 정하고 있으며, 제1호라목에 따라 3년 이내에 해당 주택의 소유권이전등기가 완료되는 경우에는 그 때에 3년이 지난 것으로 보고 있습니다.

전매제한기간이 3년인 경우에는 실제로 3년이 지나지 않더라도 소유권이전등기를 완료한 이후부터는 전매가 가능합니다.

만약 전매제한기간이 5년으로 되어 있는 주택의 경우에는 당첨자발표일로부터 5년 또는 소유권등기이전을 완료한 날부터 2년 중 먼저 도래하는 날 이후 전매가 가능합니다.

Q 433 청약시에는 비규제지역이었으나, 주택 공급계약을 체결한 후 조정대상지역으로 편입된 경우 전매제한기간은 어떻게 되나요?

A 조정대상지역 지정으로 인한 제한사항의 적용은 입주자모집승인 신청일을 기준으로 합니다. 사업주체가 조정대상지역 지정 이전에 해당 지자체에 입주자모집승인을 신청하였다면 조정대상지역 지정으로 인한 전매제한기간을 변경하여 적용 받지 않으며, 사업주체가 조정대상지역 지정 이후에 해당 지자체에 입주자모집승인을 신청한 주택은 조정대상지역의 전매제한기간을 적용받습니다.

Q 434 입주자모집승인 신청은 조정대상지역으로 지정되기 전 하였으나, 미분양 물량을 조정대상지역 지정 이후에 공급하는 경우에 미분양 물량의 전매제한 기간은 어떻게 되나요?

A 조정대상지역 지정 이전에 입주자모집공고 승인을 신청하였으므로, 조정대상지역 지정 이전의 기준으로 전매제한기간을 적용받습니다.

※ 단, 조정대상지역 지정 이후 잔여물량에 대하여 해당 지자체에 재공급승인을 신청한 경우에는 조정대상지역으로 인한 전매제한을 적용합니다.

Q 435 청약시에는 비규제지역 또는 조정대상지역이었으나, 주택 공급계약을 체결한 이후 투기과열지구로 편입된 경우 전매제한 기간은 어떻게 되나요?

A 투기과열지구 지정으로 인한 제한사항의 적용은 투기과열지구로 지정된 즉시 적용되며, 투기과열지구 지정으로 인한 전매제한 기간을 변경 적용받습니다.

다만, ① 투기과열지구로 지정되기 이전에 입주자모집승인을 신청한 주택의 원당첨자와 ② 투기과열지구로 지정되기 이전에 해당 분양권의 전매계약의 체결을 완료한 자(주택법에 따른 위반사항이 없는 정당계약한 사람으로 한정)는 당초의 전매제한기간이 도과된 시점부터 1회에 한하여 전매가 가능합니다.

그 외, 투기과열지구 지정 이후에 입주자모집승인을 신청한 주택을 공급받았거나(원당첨자), 투기과열지구 지정 이후 전매계약의 체결을 완료한 경우(계약 시작은 투기과열지구 지정전 하였더라도 잔금 납부 및 명의이전이 투기과열지구 지정 이후 완료한 경우 포함)에는 전매제한 기간이 도과되기 전까지 전매가 제한됩니다(1회 전매 불가).

Q 436 조정대상지역 또는 투기과열지구가 해제될 경우, 기존 분양받은 주택의 전매제한 기간은 어떻게 변경되나요?

A 조정대상지역 및 투기과열지구의 해제는 공고한 날부터 즉시 발효됩니다.

다만, 「주택법 시행령」 [별표3]의 제2호(투기과열지구) 및 제3호(조정대상지역)에 따른 규제만 해제되는 것일 뿐 분양가상한제 적용 여부(제4호), 공공택지 외의 택지에서 건설, 공급하는 주택(제5호) 등 다른 요인으로 인한 전매제한 기간은 여전히 적용받습니다.

예를 들어, 2022년 5월 대구광역시 수성구(투기과열지구, 조정대상지역)의 공공택지 외 택지에서 공급되는 분양가상한제 적용 주택으로 특별공급 5년, 일반공급 소유권이전등기일까지(최대3년)동안 전매제한 기간이 적용중이나, 2022년 7월 대구광역시 수성구의 투기과열지구가 해제될 경우에는 분양당시 적용되는 주택법 시행령에 따라 아래와 같이 전매제한 기간이 변경됩니다.

(투기과열지구 지정시) 특별공급 5년, 일반공급 소유권이전등기일(최대3년) → **(투기과열지구 해제시)** 특별공급, 일반공급 소유권이전등기일(최대3년)

- 제2호(투기과열지구) : 소유권이전등기일까지(최대 5년) → 해제
- 제3호(조정대상지역) : 소유권이전등기일까지(최대 3년) → 좌동
- 제4호(분양가상한제) : 특별공급 5년, 일반공급 3년 → 전매제한 없음
- 제5호(공공택지 외 택지) : 특별공급 5년, 일반공급 소유권이전등기일(최대3년) → 특별공급, 일반공급 소유권이전등기일(최대3년)

※ 투기과열지구 또는 조정대상지역 해제로 인한 전매제한 기간의 변경은 ① 공급되는 지역(수도권인지, 광역시인지 등), ② 분양가상한제 적용여부, ③ 공공택지 외의 택지에서 건설, 공급되는 주택인지 여부, ④ 분양당시 적용되는 법령 등 다른 요건에 따른 전매제한 기간이 적용되는지에 대하여 주택 단지별로 검토가 필요하며, 투기과열지구 또는 조정대상지역이 해제된다고 하여 무조건 전매제한기간을 적용받지 않는 것은 아닙니다.

Q 437 전매제한기간이 없는 비규제지역의 경우 주택공급계약 체결 전에 전매행위가 가능한지?

A 전매제한 기간은 「주택법 시행령」 [별표3]에 따라 정하고 있으며, 전매제한의 기산일은 입주자로 선정된 날로 정하고 있습니다. 만약 해당 주택에 별도의 전매행위 제한기간이 설정되어 있지 않다면 주택법에 따른 전매행위 제한은 적용받지 않습니다.

다만, 부동산거래신고법에 따라 원당첨자는 분양권 취득시 이를 신고할 의무가 있으며, 분양권 매매계약 등 개인간의 계약과 관련한 사항은 원당첨자가 사업주체와 공급계약을 체결한 이후 즉, 실제적인 권리가 발생한 이후에 체결하여야 합니다.

따라서, 사업주체와 주택공급계약을 체결하기도 전으로써 원당첨자가 실질적인 권리가 없는 소위 "당첨사실"을 거래하는 것은 정상적인 분양권 거래행위로 볼 수 없습니다.

Q 438 불법전매를 목격한 경우 어디에 신고를 해야 하는지?(불법전매 자진신고 포함)

A 불법전매 및 부정청약을 목격한 경우에는 한국부동산원에서 운영 중인 부동산거래질서 교란행위 신고센터(cleanbudongsan.go.kr)로 관련 증빙자료를 첨부하여 신고하시면 됩니다(☎ 1833-4324).

Q 439 공동주택 사용승인 또는 잔금납부 시 소유권이전등기 없이 전매가 가능한지?

A 수분양자는 공동주택의 사용승인으로 입주가 가능하게 되거나 잔금을 납부한 경우에는 「부동산등기 특별조치법」 제2조제1항제1호에 따라 소유권이전등기를 신청해야 하는 의무가 발생합니다.

부동산등기 특별조치법

제2조(소유권이전등기등 신청의무) ①부동산의 소유권이전을 내용으로 하는 계약을 체결한 자는 다음 각호의 1에 정하여진 날부터 60일 이내에 소유권이전등기를 신청하여야 한다. 다만, 그 계약이 취소·해제되거나 무효인 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 계약의 당사자가 서로 대가적인 채무를 부담하는 경우에는 반대급부의 이행이 완료된 날

따라서, 해당 공동주택이 사용승인 및 잔금을 납부한 경우에는(주택의 사용승인 및 잔금 납부는 반대급부의 이행이 완료된 날로 볼 수 있음) 부동산등기 특별조치법에 따라 소유권 이전등기를 완료하여야 합니다. 소유권이전등기하지 않고 전매할 경우 미등기전매로 인한 불이익(형사처벌 등)을 받을 수 있습니다.

Q 440 전매제한기간 전 분양권에 대하여 개인간 가계약만하고 잔금은 전매제한이 해제되는 시기에 받아도 전매제한제도를 위반한 것인지?(불법전매 문의)

A 전매제한 기간 중에는 전매(매매, 증여, 그 밖에 권리의 이동을 포함하는 모든 행위를 포함)가 제한되며,

① 원당첨자와 사업주체 간 최초계약 시 분양권 매수자가 매도자의 계약금 대납,
② 전매제한기간 내 개인 간 공증,
③ 가계약 및 매매예약,
④ 증여계약 시 공급계약서 검인일이 전매제한기간 이내인 경우 등

전매제한기간 내에 해당 분양권의 권리의 이동을 포함하는 행위를 한 경우 모두 불법전매로 간주되며, 적발될 경우 「주택법」 제101조(벌칙)에 따른 처벌 외 주택환수 및 10년간 청약자격 제한 등 행정처분 받게 됩니다.

Q 441 원당첨자가 사망하여 상속받은 주택도 전매제한이 동일하게 적용되는지?

A 사업주체가 건설 · 공급하는 주택을 상속인이 상속받을 때는 그 주택에 입주할 수 있는 권리와 전매제한 등 그 주택에 대한 의무사항을 승계받는 것으로 「주택법」 제64조제1항에 따른 전매제한을 받는 주택을 상속받은 경우, 상속 후에도 해당 주택은 전매제한을 적용 받습니다.

Q 442 전매제한 기간이 적용된 주택은 그 기간이 도과되기 전에는 예외없이 전매가 제한되나요?

A 「주택법」 제64조에 따라 사업주체가 건설, 공급하는 주택은 대통령령으로 정하는 기간에 따라 전매가 제한되며, 그 기간이 경과되기 전에는 전매가 제한됩니다.

다만, 전매가 불가피한 경우(「주택법 시행령」 제73조제4항의 각 호에 해당하는 경우로 한정)로서 한국토지주택공사(사업주체가 「공공주택 특별법」 제4조의 공공주택사업자인 경우에는 공공주택사업자)의 동의를 받는 경우에는 전매제한 규정을 적용하지 않습니다.

Q 443 사업주체가 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자인 경우에는 전매 예외 사유에 따른 전매동의를 어느 기관으로부터 받아야 하는지?

A 「주택법 시행령」 제73조제4항에 따르면, 사업주체가 「공공주택 특별법」 제4조의 공공주택사업자인 경우에는 공공주택사업자로부터 전매동의를 받아야 한다고 규정하고 있습니다.

즉, 사업주체가 「공공주택 특별법」 제4조제1항에서 지정한 지방공사, 공공기관인 경우에는 한국토지주택공사가 아닌 해당 공공주택사업자의 동의를 얻어야 합니다.

예를 들어 사업주체가 공공주택사업자인 "경기주택도시공사(GH)"인 경우에는 경기주택도시공사의 동의를 얻어야 합니다.

Q 444 세대원 전원이 다른 광역시, 특별자치시, 특별자치도 또는 시·군으로 이사하는 경우 전매예외 사유에 해당하여 전매동의를 받을 수 있나요?(1호)

A 전매동의와 관련한 사항은 불가피한 전매라는 점을 감안하여, 생업상의 사정이나 질병치료, 취학, 결혼으로 인하여 세대원 전원이 다른 주택건설지역으로 이전하는 경우에 한하며, 단순 이사는 불가피한 전매에 해당하지 않습니다. 또한, 수도권 내의 거주자가 수도권 내로 이전하는 것은 엄격히 제한됩니다.

또한, 해당 주택을 해당지역의 거주자 자격으로 공급받은 경우만 해당하며, 그 외, 기타지역(광역시 · 도, 전국) 거주자 자격으로 당첨되어 다른 지역으로 이전하는 경우에는 전매동의를 엄격히 제한하고 있습니다.

※ 단, 수도권 대규모 택지개발지구에서 우선공급되는 주택의 경우 수도권 전체를 해당지역으로 봅니다.

Q 445 세대원 중 일부만 이전하는 경우에는 전매동의를 받을 수 있나요?(1호)

A 전매동의와 관련한 사항은 불가피한 전매라는 점을 감안하여 세대원 전원이 이전하는 경우에만 가능하며, 세대원 전원의 범위는 전매동의 신청 시 당첨자 및 당첨자의 세대원(청약시 주택공급에 관한 규칙에 따른 세대원을 말하며, 이후 추가된 세대원 포함)이며, 당첨 이후 전매동의를 목적으로 부양가족 세대분리를 하는 경우는 엄격히 제한되고 있습니다.

Q 446 일반학교의 전학도 전매예외 사유에 해당되나요?(1호)

A 전매동의와 관련한 사항은 불가피한 전매라는 점을 감안하여, 특수학교 등에 '입학'을 위해 세대원 전원이 해당 학교가 있는 시·군으로 이전하여 지원할 수밖에 없는 경우에 한정하여 전매동의가 가능하며, 단순 이사로 인한 일반학교 간 '전학' 등은 전매동의가 엄격히 제한되고 있습니다.

Q 447 「주택법 시행령」 제73조제4항제1호에서 명시한 질병치료에 요양병원 입원도 포함이 되는지?(1호)

A 전매동의와 관련한 사항은 불가피한 전매라는 점을 감안하여, 특별한 질병치료를 위해 세대원 전원이 다른 시 · 군으로 이전할 수밖에 없는 경우에 한정하여 전매동의가 가능하며, 관절염 치료·요양병원 입원 등 일반적인 질병치료를 목적으로 이전하는 경우에는 전매동의가 엄격히 제한되고 있습니다.

Q 448 결혼으로 인하여 다른 지역으로 이전한 경우 전매동의를 받을 수 있는지?(1호)

A 전매동의와 관련한 사항은 불가피한 전매라는 점을 감안하여, 결혼으로 인하여 다른 시 · 군으로 전입하게 되어, 청약이 당첨된 지역에 거주할 수 없게 된 경우에 한정하여 전매동의가 가능하며, 직장 · 사업장의 변경이 없는 경우 등 전매 동의를 목적으로 신청한 경우에는 동의는 엄격히 제한되고 있습니다.

Q 449 배우자와 이혼한 경우, 일부 지분의 증여가 가능한지?(4호)

A 「주택법」 제73조제4항제4호에 따라 이혼으로 인하여 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 배우자에게 이전하는 경우는 지분의 전부를 이전하는 것을 의미합니다. 따라서, 이 경우 일부 지분 증여는 불가합니다.

* (예시) 남편 50 : 아내 50인 상태에서 이혼으로 인하여 남편이 아내에게 분양권을 이전하고자 하는 경우에는 남편이 보유한 50% 지분 전체만 이전 가능(일부 증여 불가)

Q 450 한국토지주택공사의 동의를 받아 주택 또는 분양권의 일부를 배우자에게 증여(부부공동명의)하는 경우 지분의 몇 %까지 증여가 가능한지?

A 전매제한 기간 중에 「주택법 시행령」 제73조제4항제7호에 따라 한국토지주택공사의 동의를 받아 배우자에게 증여 가능한 것은 본인이 보유한 주택 또는 분양권의 일부입니다. 즉, 분양권은 0% 초과, 100% 미만의 범위(0.1%나 99.9%의 증여도 가능)에서 증여는 가능하나 전부(100%)를 증여할 수는 없습니다.

Q 451 전매제한 기간 중 본인의 분양권을 배우자에게 일부 증여하여 부부공동명의로 변경하였는데 이를 다시 취소할 수 있는지?(공동명의 → 단독명의)

A 주택의 전매계약에 한하여 이미 한 전매계약을 취소할 수 없으며, 다시 한국토지주택공사의 동의를 받아 재전매 하여야 합니다.(세법상 증여 취소 개념과는 별개)

이 경우에도 동일하게 본인이 보유한 주택 또는 분양권의 일부만을 증여하여야 하므로 전매제한 기간 중인 경우에는 부부공동명의로 변경된 사항에 대하여는 다시 단독명의로의 변경은 불가합니다.

Q 452 전매제한 기간 중 부부공동명의로 변경하기 위해 30%의 지분을 배우자에게 증여한 후 다시 또 20%의 지분을 추가 증여하는 것은 가능한가요?

A 주택법 시행령 제73조제4항제7호에 따라 전매제한 기간 중이더라도 "입주자로 선정된 지위 또는 주택"의 일부를 배우자에게 증여하는 경우에는 한국토지주택공사의 동의를 얻는 경우에 한하여 전매제한을 적용하지 않으며, 전매동의와 관련하여 별도의 횟수를 정하고 있지 않으므로 추가 증여는 가능합니다.

Q 453 청약 당첨 후 최초계약 시 부부공동명의로도 계약이 가능한지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제59조에 따르면 정당한 당첨자와 공급계약을 체결하도록 규정하고 있습니다. 따라서 배우자는 당첨자가 아니므로 배우자가 포함된 공동명의로는 계약을 체결할 수 없습니다.

Q 454 「주택법 시행령」 제73조제4항제8호에서 명시한 실직 및 신용불량의 기준은 어떻게 되는지?

A 실직의 경우 실업급여 수급자 등으로,

파산은 법원으로부터 파산선고를 받은 경우(개인회생 포함)로 한정하여 전매동의가 가능하며,

신용불량은 신용회복위원회를 통해 채무조정(개인워크아웃)이 확정된 경우로 제한하여 전매동의가 가능합니다.

또한 전매동의를 목적으로 신용불량자가 되는 경우(채무 미상환, 국세·지방세 체납 등)에는 전매동의가 엄격히 제한되고 있으며, 위의 경우 모두 '주택 공급계약 후 발생한 사유'에 한정하여 제한적으로 운용합니다.

Q 455 전매제한 예외사유에 해당하여 주택을 전매할 경우 전매된 주택도 기존의 전매제한을 적용받는지?

A 「주택법」 제73조제4항에서 각 호(제7호는 제외)에 해당하여 한국토지주택공사의 동의를 받아 주택을 제3자에게 전매한 경우, 해당 매수인은 주택법 제64조에 따른 주택의 전매제한기간을 적용받지 않습니다.

2022
주택청약
FAQ

Ⅷ. 거주의무

● 주택법령의 '거주의무자'란 사업주체가 수도권에서 건설·공급하는 분양가상한제 적용주택, 민간택지 분양가상한제 적용지역에서 공공재개발사업으로 건설·공급되는 주택 등의 입주자(상속받은 자는 제외)를 뜻합니다. 거주의무자의 세대원에 대하여는 별도의 의무를 규정하고 있지 않습니다.

주택법 제57조의2(분양가상한제 적용주택 등의 입주자의 거주의무) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택의 입주자(상속받은 자는 제외한다. 이하 이 조 및 제57조의3에서 "거주의무자"라 한다)는 해당 주택의 최초 입주가능일부터 5년 이내의 범위에서 해당 주택의 분양가격과 국토교통부장관이 고시한 방법으로 결정된 인근지역 주택매매가격의 비율에 따라 대통령령으로 정하는 기간 동안 계속하여 해당 주택에 거주하여야 한다. (중략)

1. 사업주체가 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권(이하 "수도권"이라 한다)에서 건설 · 공급하는 분양가상한제 적용주택〈'21.2.19. 시행〉
2. 「신행정수도 후속대책을 위한 연기 · 공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 행정중심복합도시(이하 이 조에서 "행정중심복합도시"라 한다) 중 투기과열지구(제63조제1항에 따른 투기과열지구를 말한다)에서 건설 · 공급하는 주택으로서 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 행정중심복합도시로 이전하거나 신설되는 기관 등에 종사하는 사람에게 입주자 모집조건을 달리 정하여 별도로 공급되는 주택〈'21.7.6. 시행〉
3. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목 후단에 따른 공공재개발사업(제57조제1항제2호의 지역에 한정한다)에서 건설 · 공급하는 주택〈'21.7.6. 시행〉

● 주택법령 상 거주의무는 2021년 2월 19일 수도권 분양가상한제 적용주택을 대상으로 처음 도입되었으며, 그 이전에는 공공주택 특별법에 따라 공공분양주택에 대하여 거주의무를 부과하였습니다. 따라서 현 주택법 상 수도권 분양가상한제 적용주택 입주자의 거주의무는 2021년 2월 19일 입주자모집 승인을 신청하는 단지부터 적용되며, 그 이전에 입주자모집 승인 신청을 완료한 민영주택은 적용대상이 아닙니다.

- 마찬가지로, 행복도시 이전기관 등 종사자 대상 특별공급 주택 입주자에 대한 거주의무는 2021년 7월 6일에 도입되었으므로 2021년 7월 6일 입주자모집 승인을 신청하는 행복도시 이전기관 특별공급 주택부터 적용되며, 종전의 행복도시 이전기관 특별공급에 따라 분양된 주택은 거주의무의 적용대상이 아닙니다.

주택법〈법률 제17486호, 2020. 8. 18.〉 **부칙**

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제3조(분양가상한제 적용주택의 입주자의 거주의무 및 주택의 전매행위 제한 등에 관한 적용례) 제57조의2, 제57조의3 및 제64조제1항부터 제3항까지의 개정규정은 이 법 시행 후 입주자 모집 승인을 신청(「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자의 경우에는 입주자 모집 공고를 말한다)하는 경우부터 적용한다.

- 거주의무자가 준수하여야 하는 거주의무기간은 '최초 입주가능일부터 계속하여 거주하여야 하는 기간'을 의미합니다. 다만 해당 주택에 입주하기 위하여 준비기간이 필요한 경우, 최초 입주가능일부터 90일까지는 부득이한 사유로서 해당 주택에 거주한 것으로 간주될 수 있습니다.

> **주택법 시행령 제60조의2** ② 법 제57조의2제1항 각 호 외의 부분 단서에서 "해외 체류 등 대통령령으로 정하는 부득이한 사유"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유를 말한다.
> 1. 해당 주택에 입주하기 위하여 준비기간이 필요한 경우. 이 경우 해당 주택에 거주한 것으로 보는 기간은 최초 입주가능일부터 90일까지로 한다.

- 거주의무기간은 인근지역 주택매매가격 등에 따라 그 기간이 달라집니다.

① 수도권 분양가상한제 적용주택은

▶ 공공택지 : 분양가격이 인근지역주택매매가격의 80% 미만인 경우 5년
: 분양가격이 인근지역주택매매가격의 80%이상~100%미만인 경우 3년

▶ 민간택지 : 분양가격이 인근지역주택매매가격의 80% 미만인 경우 3년
: 분양가격이 인근지역주택매매가격의 80%이상~100%미만인 경우 2년

② 행정중심복합도시 이전기관 등 종사자 특별공급 주택은 3년

③ 민간택지 분양가상한제 적용지역 내 공공재개발사업 주택은 2년의 거주의무기간이 각각 부과됩니다.

- 위의 '인근지역주택매매가격'이란 '수도권 분양가상한제 적용주택 등에 적용되는 인근지역 주택매매가격의 결정지침(국토교통부고시)'에 따릅니다. 인근지역의 결정, 분양가상한제 적용 주택의 전매행위 제한기간·거주의무기간 등은 이 지침에 의거하여 결정됩니다.

> **수도권 분양가상한제 적용주택 등에 적용되는 인근지역 주택매매가격의 결정지침**
> **제1조(목적)** 이 지침은 「주택법」 제57조의2 및 제64조, 같은 법 시행령 제60조의2, 제73조 및 제73조의2에 따라 수도권에서 건설·공급되는 분양가상한제 적용주택의 거주의무기간, 전매행위 제한기간 및 매입금액을 정하기 위한 사항을 규정함을 그 목적으로 한다

- 거주의무자가 해당 주택에 거주할 수 없는 부득이한 사유가 발생하면, LH(공공주택사업자가 사업주체인 경우 해당 공공주택사업자)의 확인을 받음으로써 해당 기간 동안 거주의무를 준수한 것으로 간주될 수 있습니다.

① 거주의무자가 군인 특별공급을 받은 자로서 인사발령에 따라 거주의무기간 중 타 주택건설 지역에 거주하는 경우,

② 거주의무기간 중 거주의무자를 포함한 세대원의 근무·생업 등을 위해 세대원 전원이 수도권이 아닌 타 주택건설지역에 거주하는 경우,
③ 주택법 시행령 제74조제4항제1호~제6호에 해당하여 전매제한이 적용되지 않는 경우
④ 거주의무자의 직계비속이 초·중등교육법 제2조에 따른 재학생으로서, 최초 입주가능일에 해당 학기가 끝나지 않은 경우(최대 90일까지),

등의 사유가 있으며, 실제 거주의무 간주 여부는 구체적인 사실 관계에 따라 LH 및 공공주택 사업자가 소정의 절차를 거쳐 확인합니다.

주택법 시행령 제60조의2 ② 법 제57조의2제1항 각 호 외의 부분 단서에서 "해외 체류 등 대통령령으로 정하는 부득이한 사유"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유를 말한다. 이 경우 제2호부터 제8호까지의 규정에 해당하는지는 한국토지주택공사(사업주체가 「공공주택특별법」 제4조의 공공주택사업자인 경우에는 공공주택사업자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 확인을 받아야 한다.

2. 법 제57조의2제1항 각 호 외의 부분 본문에 따른 거주의무자(이하 "거주의무자")가 거주의무기간 중 근무 · 생업 · 취학 또는 질병치료를 위하여 해외에 체류하는 경우
3. 거주의무자가 주택의 특별공급을 받은 군인으로서 인사발령에 따라 거주의무기간 중 해당 주택건설지역(주택을 건설하는 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 또는 시 · 군의 행정구역을 말한다. 이하 이 항에서 같다)이 아닌 지역에 거주하는 경우
4. 거주의무자가 거주의무기간 중 세대원(거주의무자가 포함된 세대의 구성원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)의 근무 · 생업 · 취학 또는 질병치료를 위하여 세대원 전원이 다른 주택건설지역에 거주하는 경우. 다만, 수도권 안에서 거주를 이전하는 경우는 제외한다.
5. 거주의무자가 거주의무기간 중 혼인 또는 이혼으로 입주한 주택에서 퇴거하고 해당 주택에 계속 거주하려는 거주의무자의 직계존속 · 비속, 배우자(종전 배우자를 포함한다) 또는 형제자매가 자신으로 세대주를 변경한 후 거주의무기간 중 남은 기간을 승계하여 거주하는 경우
6. 「영유아보육법」 제10조제5호에 따른 가정어린이집을 설치 · 운영하려는 자가 같은 법 제13조에 따라 해당 주택에 가정어린이집의 설치를 목적으로 인가를 받은 경우. 이 경우 해당 주택에 거주한 것으로 보는 기간은 가정어린이집을 설치 · 운영하는 기간으로 한정한다.
7. 법 제64조제2항 본문에 따라 전매제한이 적용되지 않는 경우. 다만, 제73조제4항제7호 또는 제8호에 해당하는 경우는 제외한다.
8. 거주의무자의 직계비속이 「초 · 중등교육법」 제2조에 따른 학교에 재학 중인 학생으로서 주택의 최초 입주가능일 현재 해당 학기가 끝나지 않은 경우. 이 경우 해당 주택에 거주한 것으로 보는 기간은 학기가 끝난 후 90일까지로 한정한다.

- 위의 사유 없이 거주의무기간 내에 거주를 이전하는 경우 해당 주택은 LH가 매입비용(입주금+이자)을 지급함으로써 매입하여야 하며,

주택법 제60조의2 ② 거주의무자가 제1항 단서에 따른 사유 없이 거주의무기간 이내에 거주를 이전하려는 경우 거주의무자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 한국토지주택공사(사업주체가 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자인 경우에는 공공주택사업자를 말한다. 이하 이 조 및 제64조에서 같다)에 해당 주택의 매입을 신청하여야 한다.
③ 한국토지주택공사는 제2항에 따라 매입신청을 받거나 거주의무자가 제1항을 위반하였다는 사실을 알게 된 경우 위반사실에 대한 의견청취를 하는 등 대통령령으로 정하는 절차를 거쳐 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 해당 주택을 매입하여야 한다.
④ 한국토지주택공사가 제3항에 따라 주택을 매입하는 경우 거주의무자에게 그가 납부한 입주금과 그 입주금에 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금의 평균이자율을 적용한 이자를 합산한 금액(이하 "매입비용"이라 한다)을 지급한 때에는 그 지급한 날에 한국토지주택공사가 해당 주택을 취득한 것으로 본다.

- 거주의무를 위반하여 거주의무기간 중 실제로 거주하지 아니하면서 거주한 것으로 속인 거주의무자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해집니다.

주택법 제104조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.
10. 제57조의2제1항 및 제7항을 위반하여 거주의무기간 중에 실제로 거주하지 아니하고 거주한 것으로 속인 자

Q 456 거주의무자가 근무 등의 사유로 타 지역에 거주하지만 거주의무자의 세대원들이 해당 주택에 거주하는 경우 거주의무를 준수한 것으로 볼 수 있는지?

A 거주의무는 거주의무자(해당 주택청약의 당첨자)에게 적용되는 것으로, 거주의무자 본인이 해당 주택에 최초 입주가능일부터 계속하여 거주하여야 합니다. 다만 거주의무자의 세대원들이 해당 주택에 실제로 거주하면서, 거주의무자 역시 세대원들과 함께 주민등록이 되어 있으나 생업 등의 사유로 타 지역을 간헐적으로 오가는 경우는 거주의무를 위반하였다고 판단하기 어렵습니다.

Q 457 거주의무 대상에 재개발 · 재건축조합의 조합원 자격에 따른 주택 등도 포함되는지?

A 주택법 제57조의2에 따른 거주의무는 도시정비법에 따른 재개발 · 재건축조합의 조합원 자격 및 주택법에 따른 지역주택조합 · 직장주택조합의 조합원 자격에 대하여는 적용되지 않습니다.

(예시) 경기도의 분양가상한제 적용지역에서 재개발사업으로서 건설 · 공급되는 공동주택의 경우라면, 해당 사업 재개발조합의 조합원 물량은 거주의무 적용대상 x, 조합원 외 인원에게 청약을 통하여 공급하는 물량은 거주의무 적용대상

Q 458 생업 상 부득이한 사유로서 '세대원 전원'이 타 주택건설지역에 거주하는 경우의 세대원이란 청약 당첨 시 세대원 전원을 의미하는 것인지?

A 원칙적으로는 청약 당첨 시 세대원 전원을 의미하나, 혼인 등의 사유로 세대원 변경이 있는 경우라면 LH 등 공공주택사업자가 거주의무 간주사유를 확인할 시 해당 내용을 소명함으로써 변경된 세대의 세대원 전원으로서 거주간주를 인정받을 수 있습니다.

Q 459 청약 신청시부터 해당 주택건설지역에 거주하지 않고 있었고, 거주의무기간 중 타 주택건설지역에 거주하게 되는 경우도 거주한 것으로 간주되는지?

A 청약 신청시부터 타 주택건설지역에 거주하고 있는 경우라면 해당 주택에 대한 거주의무를 준수하기 위한 상황이 부득이하게 달라진 경우라고 보기 어려우므로 거주한 것으로 간주하기 어렵습니다.

(예시) 당초 경기 지역에서 해당 주택건설지역의 거주자로서 해당 지역 분양가상한제 적용주택에 청약을 신청하여 당첨되었으나 향후 인사발령 등으로 인하여 부산 지역으로 세대원 전원이 거주하게 되는 경우라면 부득이한 사유로 인정하여 해당 기간 거주한 것으로 간주될 수 있으나,

- 거주의무자가 청약 신청 시 강원 지역에 거주하고 있으면서 경기 지역의 분양가상한제 적용주택에 청약을 신청하여 당첨된 경우라면, 향후 인사발령 등으로 인하여 부산 지역으로 이동하게 된다 하더라도 부득이한 사유로 인정하기 어려움.

Q 460 오피스텔도 주거용으로 분양되는 경우 거주의무 대상이 되는지?

A 오피스텔은 주택법령에 따라 건설·공급되는 공동주택이 아니므로 상기 거주의무의 대상이 아닙니다.

2022

주택청약 FAQ

주택공급에 관한 규칙 (법령)

주택공급에 관한 규칙

[시행 2022. 2. 28.] [국토교통부령 제1112호, 2022. 2. 28, 타법개정]

제1장 총칙

제1조(목적) 이 규칙은 「주택법」 제54조(제1항제2호나목은 제외한다), 제54조의2, 제56조, 제56조의2, 제56조의3, 제60조, 제63조, 제63조의2, 제64조 및 제65조에 따라 주택 및 복리시설을 공급하는 조건·방법 및 절차 등에 관한 사항을 규정함을 목적으로 한다. 〈개정 2016. 8. 12., 2019. 8. 16., 2019. 11. 1., 2019. 12. 6., 2021. 2. 2.〉

제2조(정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 〈개정 2016. 5. 19., 2016. 8. 12., 2017. 9. 20., 2017. 11. 24., 2018. 12. 11., 2021. 5. 28., 2021. 11. 16.〉

1. "공급"이란 「주택법」(이하 "법"이라 한다) 제54조의 적용대상이 되는 주택 및 복리시설을 분양 또는 임대하는 것을 말한다.
2. "주택건설지역"이란 주택을 건설하는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 또는 시·군의 행정구역을 말한다. 이 경우 주택건설용지를 공급하기 위한 사업지구 등이 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시 또는 시·군의 행정구역에 걸치는 경우에는 해당 행정구역 모두를 같은 주택건설지역으로 본다.

2의2. "성년자"란 「민법」에 따른 성년자와 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 세대주인 미성년자를 말한다. 이 경우 다음 각 목의 자녀 및 형제자매는 미성년자와 같은 세대별 주민등록표(「주민등록법」 제7조에 따른 세대별 주민등록표를 말한다. 이하 같다)에 등재되어 있어야 한다.

가. 자녀를 양육하는 경우

나. 직계존속의 사망, 실종선고 및 행방불명 등으로 형제자매를 부양하는 경우

2의3. "세대"란 다음 각 목의 사람(이하 "세대원"이라 한다)으로 구성된 집단(주택공급신청자가 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 않은 경우는 제외한다)을 말한다.

가. 주택공급신청자

나. 주택공급신청자의 배우자

다. 주택공급신청자의 직계존속(주택공급신청자의 배우자의 직계존속을 포함한다. 이하 같다)으로서 주택공급신청자 또는 주택공급신청자의 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 사람

라. 주택공급신청자의 직계비속(직계비속의 배우자를 포함한다. 이하 같다)으로서 주택공급신청자 또는 주택공급신청자의 배우자와 세대별 주민등록표에 함께 등재되어 있는 사람

마. 주택공급신청자의 배우자의 직계비속으로서 주택공급신청자와 세대별 주민등록표에 함께 등재되어 있는 사람

3. "세대주"란 세대별 주민등록표에서 성년자인 세대주를 말한다.

3의2. "단독세대주"란 세대별 주민등록표에 배우자 및 직계존비속이 없는 세대주를 말한다.

4. "무주택세대구성원"이란 세대원 전원이 주택을 소유하고 있지 않은 세대의 구성원을 말한다.

5. "주택공급면적"이란 사업주체가 공급하는 주택의 바닥면적(「건축법 시행령」 제119조제1항제3호에 따른 바닥면적을 말한다)을 말한다.

6. "등록사업자"란 법 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자를 말한다.

7. "당첨자"란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다. 다만, 분양전환되지 않는 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택을 말한다. 이하 같다)의 입주자로 선정된 자는 제외하며, 법 제65조제2항에 따라 당첨 또는 공급계약이 취소되거나 그 공급신청이 무효로 된 자는 당첨자로 본다.

가. 제3조제2항제1호 및 제5호에 따른 주택에 대하여 해당 사업계획승인일 당시 입주대상자로 확정된 자

나. 제3조제2항제7호가목에 따른 주택에 대하여 해당 관리처분계획인가일 당시 입주대상자로 확정된 자

다. 제3조제2항제7호나목 및 제8호에 따른 주택을 공급받은 자

라. 다음의 지역에서 제19조제5항에 따라 입주자로 선정된 사람

1) 법 제63조제1항에 따른 투기과열지구(이하 "투기과열지구"라 한다)

2) 법 제63조의2제1항제1호에 따라 지정되는 조정대상지역(이하 "청약과열지역"이라 한다)

마. 제27조부터 제32조까지, 제35조에서 제49조까지, 「공공주택 특별법 시행규칙」 제19조에 따라 입주자로 선정된 자(제27조제5항 및 제28조제10항제1호에 따라 선착순의 방법으로 주택을 공급받는 자는 제외한다)

바. 제26조 또는 제26조의2에 따라 예비입주자로 선정된 자로서 사업주체와 공급계약을 체결한 자(제26조제5항 본문 또는 제26조의2제4항에 따라 최초로 예비입주자를 입주자로 선정하는 경우로서 동·호수 배정의 추첨에 참가하여 동·호수를 배정받고 공급계약을 체결하지 않은 자를 포함한다)

사. 제47조의3에 따라 입주자로 선정된 사람

아. 법 제80조에 따라 주택상환사채를 매입한 자(상환 전에 중도 해약하거나 주택분양 전에 현금으로 상환받은 자는 제외한다)

자. 법 제64조제2항 단서 및 제3항에 따라 한국토지주택공사(「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사를 말한다. 이하 같다) 또는 사업주체가 취득한 지위를 양도받은 자

차. 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제5호에 따른 분양전환공공임대주택(이하 "분양전환공공임대주택"이라 한다)을 공급받은 자

카. 분양전환공공임대주택의 입주자가 퇴거하여 사업주체에게 명도된 주택을 공급받은 자

7의2. "분양권등"이란 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제2호 및 제3호에 해당하는 주택에 관한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지위를 말한다.

가. 주택을 공급받는 사람으로 선정된 지위

나. 주택의 입주자로 선정된 지위

다. 매매를 통해 취득하고 있는 가목 또는 나목의 지위

7의3. "소형·저가주택등"이란 전용면적 60제곱미터 이하로서 별표 1 제1호가목2)에 따른 가격이 8천만원(수도권은 1억3천만원) 이하인 주택 또는 분양권등을 말한다.

8. "가점제"란 다음 각 목의 가점항목에 대하여 별표 1의 기준을 적용하여 산정한 점수(이하 "가점제 점수"라 한다)가 높은 순으로 입주자를 선정하는 것을 말한다.

가. 무주택기간

나. 부양가족수

다. 법 제56조제2항에 따른 주택청약종합저축(이하 "주택청약종합저축"이라 한다) 가입기간

9. "사전청약"이란 사업주체(제18조 각 호의 사업주체는 제외한다)가 제24조의2에 따라 사전당첨자를 모집하는 것에 응모하는 것을 말한다.

10. "사전당첨자"란 사전청약에 따라 모집된 입주자를 말한다.

제3조(적용대상) ① 이 규칙은 사업주체(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 하여 법 제15조제1항에 따른 호수 이상으로 건설·공급하는 건축주와 법 제49조에 따라 사용검사를 받은 주택을 사업주체로부터 일괄하여 양수한 자를 포함한다. 이하 제15조부터 제26조까지, 제28조부터 제32조까지, 제50조부터 제53조까지, 제56조, 제57조, 제59조부터 제61조까지에서 같다)가 법 제15조에 따라 사업계획 승인(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 포함한다)을 받아 건설하는 주택 및 복리시설의 공급에 대하여 적용한다. 〈개정 2016. 8. 12.〉

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 주택을 공급하는 경우에는 해당 호에서 정하는 규

정만을 적용한다. 다만, 다음 각 호의 주택을 해당자에게 공급하고 남은 주택(제4호, 제6호 및 제6호의2는 제외한다)이 법 제15조제1항에 따른 호수 이상인 경우 그 남은 주택을 공급하는 경우에는 그렇지 않다. 〈개정 2016. 8. 12., 2017. 11. 24., 2018. 2. 9., 2018. 12. 11., 2019. 11. 1.〉

1. 다음 각 목의 주택: 제4조제1항부터 제3항까지(나목에 따라 법인이 군인에게 공급하기 위하여 건설하는 주택의 경우에는 제4조제1항에 따른 거주요건을 적용하지 아니한다), 제22조, 제52조, 제54조 및 제57조
   가. 법 제5조제3항에 따른 고용자인 사업주체가 그 소속근로자에게 공급하기 위하여 건설하는 주택
   나. 국가기관, 지방자치단체 또는 법인이 공무원(공무원연금수급권자를 포함한다), 군인(군인연금수급권자를 포함한다) 또는 그 소속 근로자에게 공급할 주택을 다른 사업주체에게 위탁하여 건설하는 경우 그 위탁에 의하여 건설되는 주택[「공공주택 특별법」 제2조제1호에 따른 공공주택(이하 "공공주택"이라 한다)은 제외한다]
2. 법 제80조에 따라 발행되는 주택상환사채를 매입한 자에게 공급하기 위하여 건설하는 주택: 제4조, 제22조, 제54조, 제57조
3. 보험회사가 해당 보험회사의 보험계약자에게 공급하기 위하여 보험자산으로 건설하는 임대주택: 제4조, 제22조, 제52조
4. 공공임대주택의 입주자가 퇴거함으로써 사업주체에게 명도된 주택: 제4조, 제22조, 제52조, 제57조
5. 법 제5조제2항에 따른 주택조합이 그 조합원에게 공급하기 위하여 건설하는 주택: 제22조, 제52조, 제57조
6. 법 제64조제2항 단서에 따라 한국토지주택공사 또는 지방공사가 취득한 지위에 근거하여 공급하는 주택: 제19조, 제22조, 제54조, 제57조 및 제59조

6의2. 법 제64조제3항 및 제65조제3항에 따라 사업주체가 취득한 지위에 근거하여 공급하는 주택: 제19조부터 제23조까지, 제32조, 제47조의3, 제50조, 제52조부터 제59조까지

7. 다음 각 목의 주택: 제22조, 제57조
   가. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업(주거환경개선사업은 제외한다) 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업, 소규모재건축사업으로 건설되는 주택으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획에 따라 토지등소유자 또는 조합원에게 공급하는 주택
   나. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업으로 건설되는 주택으로서 지방자치

단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 해당 정비구역 안의 세입자에게 공급하기 위하여 해당 조합으로부터 매입하거나 해당 정비구역 안에 건설하는 주택

8. 다음 각 목의 주택: 제22조, 제54조, 제57조

가. 공공사업의 시행에 따른 이주대책용으로 공급하는 다음의 주택

1) 공공사업의 시행자가 직접 건설하는 주택

2) 공공사업의 시행자가 다른 사업주체에게 위탁하여 건설하는 주택

3) 공공사업의 시행자가 조성한 택지를 공급받은 사업주체가 건설하는 주택

4) 공공사업의 시행자로부터 택지를 제공받은 이주대책대상자가 그 택지에 건설하는 주택

나. 「국가균형발전 특별법」 제18조에 따라 수도권에 소재하는 이전대상 공공기관이 수도권 외의 지역으로 이전하는 경우 해당 공공기관의 종사자에게 공급하기 위하여 건설하는 주택으로서 주무부장관이나 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)의 요청에 따라 국토교통부장관이 확인하는 주택

다. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조에 따라 개발된 오송생명과학단지로 이전하는 공공기관의 종사자를 위하여 충청북도 청주시 및 이에 연접한 주택건설지역에 건설하는 주택으로서 주무부장관의 요청에 따라 국토교통부장관이 확인하는 주택

라. 외국인(「외국인투자 촉진법」 제2조제1항제1호에 따른 외국인 중 외국의 국적을 보유하고 있는 개인 또는 같은 법 제2조제2항에 따른 대한민국의 국적을 가지고 외국에 영주하고 있는 개인을 말한다)의 주거를 목적으로 조성하는 주택단지에 건설하는 주택

마. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제9조의3에 따라 체육시설과 연계하여 건설하는 주택으로서 산업통상자원부장관이 정하는 기준에 따라 경제자유구역의 투자유치를 위하여 입주가 필요하다고 인정되는 자에게 공급하는 단독주택

9. 법 제2조제20호에 따른 도시형 생활주택으로 건설하는 주택[「주택법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제10조제2항 단서에 따라 도시형 생활주택과 도시형 생활주택 외의 주택을 하나의 건축물로 함께 건축하는 경우로서 도시형 생활주택 외의 주택이 법 제15조제1항에 따른 호수 미만에 해당하는 경우에는 도시형 생활주택 외의 주택을 포함한다]: 제15조, 제16조, 제18조, 제19조제1항, 제20조부터 제22조까지, 제32조제1항 및 제59조

③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 주택을 공급하는 경우에는 이 규칙을 적용하지 아니한다. 다만, 제2호에 따른 주택을 건설하여 관사나 숙소로 사용하지 아니하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 정부시책의 일환으로 국가, 지방자치단체 또는 지방공사가 건설하는 농촌주택
2. 국가기관, 지방자치단체 또는 법인이 공무원, 군인 또는 그 소속 근로자의 관사나 숙소로 사용하기 위하여 건설하는 주택[특별시·광역시 및 경기도 안의 시(市) 지역에서 대지의 소유권을 확보하지 아니하고 다른 사업주체에게 위탁하여 그 사업주체의 명의로 건설하는 주택은 제외한다]
3. 사단법인 한국사랑의집짓기운동연합회가 무주택자에게 공급하기 위하여 건설하는 주택
4. 외국정부와의 협약에 따라 우리나라로 영주귀국하는 동포를 위하여 건설하는 주택

④ 삭제 〈2018. 12. 11.〉

제4조(주택의 공급대상) ① 주택의 공급대상은 다음 각 호의 기준에 따른다. 〈개정 2016. 5. 19., 2016. 8. 12., 2017. 11. 24., 2018. 3. 27., 2018. 12. 11., 2021. 5. 28.〉

1. 국민주택과 제3조제2항제1호에 따른 주택은 입주자모집공고일 현재 해당 주택건설지역에 거주하는 성년자인 무주택세대구성원에게 1세대 1주택(공급을 신청하는 경우에는 1세대 1명을 말한다. 이하 같다)의 기준으로 공급한다.
2. 민영주택(제3조제2항제1호에 따른 주택은 제외한다)은 입주자모집공고일 현재 해당 주택건설지역에 거주하는 성년자에게 1인 1주택의 기준으로 공급한다. 다만, 「주택법」 제2조제9호에 따른 토지임대부 분양주택(이하 "토지임대주택"이라 한다)은 1세대 1주택의 기준으로 공급한다.
3. 제1호 및 제2호에도 불구하고 다음 각 목의 지역에서 공급하는 주택은 해당 주택건설지역에 거주하지 않는 성년자도 공급대상에 포함하며, 특별시장·광역시장·특별자치시장·시장(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제15조제2항에 따른 행정시의 시장을 포함한다. 이하 같다) 또는 군수는 행정구역의 변경으로 주택건설지역이 변경되는 경우에는 변경 전의 주택건설지역 또는 그 중 일정한 구역에 거주하는 성년자를 공급대상에 포함하게 할 수 있다.
   가. 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」 제2조제2호에 따른 예정지역(같은 법 제15조제1호에 따라 지정이 해제된 지역을 포함한다. 이하 "행정중심복합도시 예정지역"이라 한다)
   나. 「도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법」 제6조에 따라 지정된 도청이전신도시 개발예정지구
   다. 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제6조에 따라 지정된 혁신도시개발예정지구
   라. 「기업도시개발 특별법」 제5조에 따라 지정된 기업도시개발구역
   마. 「주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 평택시등

바. 「산업입지 및 개발에 관한 법률 」 제2조제8호에 따른 산업단지
사. 법 제63조의2제1항제2호에 따라 지정된 조정대상지역(이하 “위축지역”이라 한다)

② 국민주택 또는 제3조제2항제1호에 따른 주택의 공급대상은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 날부터 입주할 때까지 무주택세대구성원이어야 한다. 다만, 입주자로 선정되거나 사업계획상의 입주대상자로 확정된 후 결혼 또는 상속으로 무주택세대구성원의 자격을 상실하게 되는 자와 공급계약 후 입주할 수 있는 지위를 양수한 자는 그러하지 아니하다. 〈개정 2016. 8. 12.〉

1. 제27조에 따라 일반공급하는 주택은 입주자모집공고일
2. 제3조제2항제1호에 따라 고용자인 사업주체가 그 소속 근로자에게 공급하는 주택은 해당 주택의 사업계획 승인일(사업계획 승인일까지 입주대상자가 결정되지 아니한 경우에는 제52조제5항에 따라 사업주체가 입주대상자 명단을 확정하여 시·도지사에게 통보한 날)

③ 다음 각 호에 해당하는 지역에 거주하는 성년자가 해당 지역 안에 있는 다른 주택건설지역의 주택을 공급받으려는 경우에는 공급대상으로 본다. 〈개정 2018. 12. 11.〉

1. 서울특별시, 인천광역시 및 경기도지역(이하 “수도권”이라 한다)
2. 대전광역시, 세종특별자치시 및 충청남도
3. 충청북도
4. 광주광역시 및 전라남도
5. 전라북도
6. 대구광역시 및 경상북도
7. 부산광역시, 울산광역시 및 경상남도
8. 강원도

④ 10년 이상 장기복무 중인 군인은 해당 주택건설지역에 거주하지 아니하여도 제1항제1호 및 제2호를 적용할 때에 해당 주택건설지역에 거주하는 것으로 본다. 다만, 수도권에서 건설되는 주택을 공급받으려는 경우에는 해당 주택건설지역이 아닌 수도권 거주자로 본다. 〈개정 2016. 8. 12., 2016. 12. 30., 2017. 11. 24.〉

⑤ 특별시장·광역시장·특별자치시장·시장 또는 군수는 투기를 방지하기 위해 필요한 경우에는 입주자모집공고일 현재 해당 주택건설지역에서 거주기간이 일정 기간 이상인 자에게 주택을 우선공급하게 할 수 있다. 이 경우 해당 주택건설지역이 수도권의 투기과열지구인 경우에는 2년 이상의 거주기간을 정해 같은 순위에서는 그 거주기간 이상 거주하고 있는 사람에게 우선공급하게 해야 한다. 〈개정 2016. 8. 12., 2018. 12. 11., 2019. 11. 1., 2020. 4. 17., 2021. 5. 28.〉

⑥ 특별시장·광역시장·특별자치시장·시장 또는 군수는 사전청약 신청자에게 제5항에

따라 주택을 우선공급하게 하는 경우 사전청약 신청자가 해당 주택건설지역에서 거주한 기간은 입주자모집공고일을 기준으로 산정한다. 다만, 사전청약 신청자는 사전당첨자모집공고일 현재 해당 주택건설지역에 거주하고 있어야 한다. 〈신설 2021. 11. 16.〉

⑦ 제5항 및 제6항에 따른 거주기간은 입주자모집공고일을 기준으로 역산했을 때 계속하여 국내에 거주하고 있는 기간을 말하며, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기간은 국내에 거주하지 않은 것으로 본다. 이 경우 다음 각 호에 따른 기간을 산정할 때 입국일부터 7일 이내에 같은 국가로 출국한 경우에는 국외에 계속 거주하는 것으로 본다. 〈신설 2019. 11. 1., 2020. 4. 17., 2021. 11. 16.〉

1. 국외에 계속하여 90일을 초과하여 거주한 기간
2. 국외에 거주한 전체기간이 연간 183일을 초과하는 기간

⑧ 제7항에도 불구하고 세대원 중 주택공급신청자만 생업에 직접 종사하기 위하여 국외에 체류하고 있는 경우에는 국내에 거주하고 있는 것으로 본다. 〈신설 2020. 9. 29., 2021. 11. 16.〉

⑨ 제5항부터 제8항까지의 규정에도 불구하고 25년 이상 장기복무 중인 군인으로서 국방부장관이 정하는 요건에 해당하여 국방부장관이 추천하는 군인은 수도권(투기과열지구는 제외한다)에서 건설되는 주택을 공급받으려는 경우 해당 주택건설지역에 거주하지 않아도 해당 주택건설지역의 우선공급 대상자로 본다. 〈신설 2021. 2. 2., 2021. 11. 16.〉

⑩ 제24조의2에 따라 사전당첨자를 모집하는 경우 다음 각 호의 사항은 사전당첨자모집공고일부터 입주자모집공고일까지 계속하여 유지되어야 한다. 〈신설 2021. 11. 16.〉

1. 제4조제1항제1호, 제28조제8항, 제35조부터 제46조까지 및 별표 1 제1호가목1)에 따른 무주택세대구성원 요건
2. 제28조에 따라 주택을 소유하고 사전당첨자로 선정된 경우에는 사전당첨자모집공고일 당시 소유하고 있는 주택 수

제2장 입주자저축

제1절 입주자저축의 가입 및 사용

제5조(입주자저축취급기관) ① 법 제56조제3항에 따른 입주자저축취급기관(이하 “입주자저축취급기관”이라 한다)으로 지정을 받으려는 「은행법」에 따른 은행(이하 “은행”이라 한다)은 별지 제1호서식의 신청서를 국토교통부장관에게 제출해야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 사업자등록증을 확

인해야 하며, 신청인이 확인에 동의하지 않는 경우에는 사업자등록증 사본을 첨부하도록 해야 한다. 〈개정 2021. 2. 2.〉

② 국토교통부장관은 입주자저축취급기관을 지정하는 때에는 별지 제2호서식의 지정서를 발급하여야 한다. 〈개정 2021. 2. 2.〉

제6조(입주자저축 가입) ① 법 제56조제2항에 따른 입주자저축(이하 "입주자저축"이라 한다)에 가입하려는 사람은 별지 제3호서식의 신청서를 입주자저축취급기관에 제출해야 한다. 〈개정 2021. 2. 2.〉

② 입주자저축취급기관은 입주자저축 가입신청을 받으면 법 제56조의2에 따라 지정·고시된 주택청약업무수행기관(이하 "주택청약업무수행기관"이라 한다)에 의뢰하여 신청인이 다른 입주자저축에 가입되어 있는지를 확인해야 한다. 〈개정 2021. 2. 2.〉

제7조(입주자저축의 통장 사용) 입주자저축에 가입한 사람은 해당 입주자저축의 통장을 사용하여 분양주택 또는 분양전환공공임대주택의 입주자(사전당첨자를 포함한다)로 선정된 경우(제58조제1항 및 제58조의2제1항에 따라 당첨이 취소된 경우는 제외한다)에는 동일한 통장으로 다른 주택의 공급을 신청할 수 없다. 〈개정 2021. 11. 16.〉

[전문개정 2017. 11. 24.]

제7조의2(주택청약업무수행기관의 업무) ① 법 제56조의2에서 "국토교통부령으로 정하는 업무"란 다음 각 호의 업무를 말한다. 〈개정 2021. 11. 16.〉

1. 제6조제3항에 따른 입주자저축 가입 여부 확인
2. 입주자저축 현황·실적 관리
3. 주택청약종합저축 가입(순위)증명서 발행
4. 제19조제5항에 따른 입주자모집 및 선정 대행

4의2. 사전당첨자 모집 및 선정 대행

5. 제24조제2항에 따른 청약접수 정보의 보관

5의2. 제24조의6제2항에 따른 사전청약접수 정보의 보관

6. 제50조제1항에 따른 청약접수, 입주자 선정 및 동·호수 배정 업무의 대행
7. 제52조(제52조의3에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 입주대상자 자격 확인
8. 제52조의2(제52조의3에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 입주자자격 및 공급 순위 등 정보의 사전제공
9. 제56조제3항에 따른 입주자자격 제한자 명단의 관리
10. 제57조 및 제57조의2에 따른 당첨자 및 사전당첨자 명단의 관리

11. 제58조 및 제58조의2에 따른 부적격 당첨자 및 사전당첨자 명단의 관리
12. 그 밖에 청약업무 수행을 위하여 국토교통부장관이 필요하다고 인정하여 고시하는 업무

② 국토교통부장관은 필요하다고 인정할 때에는 주택청약업무수행기관의 장에게 제1항 각 호의 사항을 보고하게 하거나 소속 공무원으로 하여금 그 사무소에 출입하여 필요한 검사를 하게 할 수 있다.

[본조신설 2021. 2. 2.]

제8조(입주자저축실적 등의 보고) 주택청약업무수행기관은 매월 말일 현재의 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)별 다음 각 호의 사항에 대한 입주자저축취급기관의 자료를 취합하여 다음달 15일까지 국토교통부장관에게 보고해야 한다. 〈개정 2021. 2. 2.〉

1. 입주자저축 가입현황과 저축실적
2. 그 밖에 국토교통부장관이 요구하는 사항

제2절 주택청약종합저축

제9조(가입 및 납입조건) ① 주택청약종합저축은 누구든지 가입할 수 있다.

② 주택청약종합저축의 납입기간은 가입한 날부터 주택(분양전환되지 아니하는 공공임대주택은 제외한다)의 입주자로 선정된 날까지로 한다.

③ 주택청약종합저축의 가입자는 매월 약정된 날에 약정된 금액(이하 "월납입금"이라 한다)을 납입하되, 월납입금은 2만원 이상 50만원 이하로 한다. 〈개정 2017. 11. 24.〉

제10조(월납입금을 선납 또는 연체한 경우 등의 처리) ① 주택청약종합저축의 가입자는 제9조 제3항에도 불구하고 저축 총액이 별표 2에 따른 민영주택 청약 예치기준금액의 최고한도를 초과하지 아니하는 범위에서 월납입금을 초과하는 금액을 선납할 수 있다.

② 제1항에 따라 선납한 금액은 월납입금을 선납한 것으로 보되, 그 금액이 24회의 월납입금 합계를 초과하는 경우 초과하는 금액은 월납입금을 선납한 것으로 인정하지 아니한다.

③ 주택청약종합저축 가입자가 월납입금을 연체하여 납입한 경우 그 연체하여 납입한 월납입금은 다음 산식에 따라 산정된 날(1일 미만은 산입하지 아니한다)에 납입된 것으로 본다.

$$\text{회차별 납입인정일} = \text{약정납입일} + \frac{\text{연체총일수} - \text{선납총일수}}{\text{납입횟수}}$$

④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 제27조에 따른 월납입금의 납입횟수는 각 호에서 정한 기준에 따라 산정한다. 〈개정 2018. 12. 11.〉

1. 납입횟수(제2항에 따라 선납한 것으로 인정되는 납입횟수를 포함한다)가 순차납입횟수(가입한 날부터 가입자가 공급신청하는 주택의 입주자모집공고일까지 월납입금을 납입하여야 하는 횟수를 말한다)를 초과하는 경우: 순차납입횟수만 인정한다.
2. 미성년자(성년자가 아닌 경우만 해당한다. 이하 같다)로서 납입한 횟수가 24회를 초과하는 경우: 24회의 납입횟수만 인정한다.

⑤ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 제27조에 따른 저축총액은 각 호에서 정한 기준에 따라 산정한다.

1. 월납입금이 10만원을 초과한 경우: 해당 월납임금을 10만원으로 산정한다.
2. 미성년자로서 납입한 저축총액이 24회의 월납입금 합계를 초과하는 경우: 24회의 월납입급 합계만 인정한다.

⑥ 제28조제2항 및 같은 조 제4항 단서에 따라 가점제를 적용하여 입주자를 선정하는 경우로서 별표 1 제2호나목의 입주자저축가입기간을 산정할 때 미성년자로서 가입한 기간이 2년을 초과하면 2년만 인정한다.

[전문개정 2017. 11. 24.]

제11조(주택청약종합저축 가입의무) 국민주택 또는 민영주택에 청약하려는 자는 입주자모집공고일 현재 주택청약종합저축에 가입되어 있어야 한다. 다만, 제31조, 제32조, 제35조부터 제39조까지, 제42조 및 제44조에 따라 우선공급 또는 특별공급되는 주택에 청약하려는 경우로서 이 규칙에 따라 주택청약종합저축 가입여부에 대하여 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

[전문개정 2017. 11. 24.]

제12조(주택청약종합저축의 가입자 명의변경 등) ① 주택청약종합저축의 가입자명의는 가입자가 사망하여 그 상속인 명의로 변경하는 경우를 제외하고는 변경할 수 없다.

② 삭제 〈2016. 12. 30.〉

③ 제1항에 따라 주택청약종합저축의 가입자명의를 변경하려는 자는 증명서류를 첨부하여 입주자저축취급기관에 신청하여야 한다. 〈개정 2017. 11. 24.〉

④ 삭제 〈2016. 12. 30.〉

제13조(주택청약종합저축의 해지에 따른 처리) 주택청약종합저축을 해지하는 경우에는 다음 각 호에 따라 원금 및 이자를 지급한다.

1. 원금 및 이자는 주택청약종합저축을 해지할 때에 한꺼번에 지급 한다.
2. 이자는 한국은행이 발표하는 예금은행 정기예금 가중평균 수신금리 등을 고려하여 주택청약종합저축의 가입일부터 해지일까지의 기간에 따라 국토교통부장관이 정하여 고시하는 이자율을 적용하여 산정한다.
3. 주택청약종합저축 가입일부터 1개월 이내에 해지하는 경우에는 이자를 지급하지 아니한다.

제14조(해지된 주택청약종합저축에 관한 특례) 주택청약종합저축을 해지한 자가 다음 각 호의 구분에 따라 주택청약종합저축 납입금을 다시 납입하는 경우에는 종전의 주택청약종합저축은 해지되지 아니한 것으로 본다. 〈개정 2021. 11. 16.〉
1. 제57조제4항제4호에 해당하는 사람이나 제58조의3제1항에 따라 사전당첨자 선정이 취소된 사람이 그 사실을 통보받은 날부터 1년 이내에 주택청약종합저축 납입금을 다시 납입하는 경우
2. 제58조에 따라 당첨이 취소된 사람이 당첨이 취소된 날부터 1년 이내에 주택청약종합저축 납입금을 다시 납입하는 경우
3. 분양전환되지 아니하는 공공임대주택의 입주자로 선정된 사람이 주택청약종합저축을 해지한 날부터 1년 이내에 주택청약종합저축 납입금을 다시 납입하는 경우
4. 사전당첨자 지위를 포기한 사람이 그 명단을 사업주체가 주택청약업무수행기관에 통보한 날부터 1년 이내에 주택청약종합저축 납입금을 다시 납입하는 경우

제3장 입주자모집 및 주택공급 신청

제1절 입주자모집 시기 및 조건

제15조(입주자모집 시기) ① 사업주체(영 제16조에 따라 토지소유자 및 등록사업자가 공동사업주체인 경우에는 등록사업자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)는 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 착공과 동시에 입주자를 모집할 수 있다. 〈개정 2016. 8. 12., 2017. 9. 20., 2018. 12. 11.〉
1. 주택이 건설되는 대지(법 제15조제3항에 따라 입주자를 공구별로 분할하여 모집한 주택 또는 이 규칙 제28조제10항제2호에 따라 입주자를 분할하여 모집한 주택에 입주자가 있는 경우에는 그 입주자가 소유한 토지를 제외한다. 이하 이 조에서 같다)의 소유권을 확보할 것(법 제61조제6항에 따라 주택이 건설되는 대지를 신탁한 경우를 포함한

다. 이하 이 조에서 같다). 다만, 법 제22조 및 제23조에 따른 매도청구소송(이하 이 호에서 "매도청구소송"이라 한다) 대상 대지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제49조에 따른 사용검사 전까지 해당 주택건설 대지의 소유권을 확보하여야 한다.

가. 매도청구소송을 제기하여 법원의 승소 판결(판결이 확정될 것을 요구하지 아니한다)을 받은 경우

나. 소유자 확인이 곤란한 대지에 대하여 매도청구소송을 제기하고 법 제23조제2항 및 제3항에 따른 감정평가액을 공탁한 경우

다. 사업주체가 소유권을 확보하지 못한 대지로서 법 제15조에 따라 최초로 사업계획 승인을 받은 날 이후 소유권이 제3자에게 이전된 대지에 대하여 매도청구소송을 제기하고 법 제23조제2항 및 제3항에 따른 감정평가액을 공탁한 경우

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관으로부터 「주택도시기금법 시행령」 제21조제1항제1호에 따른 분양보증(이하 "분양보증"이라 한다)을 받을 것

가. 「주택도시기금법」 제16조에 따른 주택도시보증공사

나. 「보험업법」 제2조제5호에 따른 보험회사(같은 법 제4조제1항제2호라목의 보증보험을 영위하는 보험회사만 해당한다) 중 국토교통부장관이 지정하는 보험회사

② 사업주체는 제1항제1호의 요건은 갖추었으나 같은 항 제2호의 요건을 갖추지 못한 경우에는 해당 주택의 사용검사에 대하여 제1호 각 목의 요건을 모두 갖춘 등록사업자(「건설산업기본법」 제9조에 따라 일반건설업 등록을 한 등록사업자 또는 영 제17조제1항에 적합한 등록사업자를 말한다) 2 이상의 연대보증을 받아 이를 공증을 받으면 제2호 각 목의 구분에 따른 건축공정에 달한 후에 입주자를 모집할 수 있다. 〈개정 2016. 8. 12., 2018. 9. 18., 2019. 12. 6.〉

1. 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

2. 건축공정의 기준

가. 아파트의 경우: 전체 동의 골조공사가 완료된 때

나. 연립주택, 다세대주택 및 단독주택의 경우

1) 분양주택: 조적공사가 완성된 때

2) 공공임대주택: 미장공사가 완성된 때

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 법 제54조제1항제2호가목에 따라 사업주체 또는 시공자가 영 별표 1 또는「건설산업기본법 시행령」별표 6에 따른 영업정지처분을 받았거나「건설기술 진흥법 시행령」별표 8에 따른 벌점을 받은 경우에는 별표 4에서 정한 기준에 따른 건축공정에 달한 후에 입주자를 모집할 수 있다. 다만, 제2항에 따른 입주자모집 시기가 별표 4에서 정한 기준에 따른 입주자모집 시기보다 더 늦은 경우에는 제2항에 따른다. 〈개정 2018. 9. 18.〉

④ 삭제 〈2021. 11. 16.〉

제16조(입주자모집 조건) ① 사업주체는 주택이 건설되는 대지의 소유권을 확보하고 있으나 그 대지에 저당권·가등기담보권·가압류·가처분·전세권·지상권 및 등기되는 부동산임차권 등(이하 "저당권등"이라 한다)이 설정되어 있는 경우에는 그 저당권등을 말소해야 입주자를 모집할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 그렇지 않다. 〈개정 2016. 8. 12., 2019. 11. 1.〉

1. 사업주체가 영 제71조제1호 또는 제2호에 따른 융자를 받기 위하여 해당 금융기관에 대하여 저당권등을 설정한 경우
2. 저당권등의 말소소송을 제기하여 법원의 승소 판결(판결이 확정될 것을 요구하지 아니한다)을 받은 경우. 이 경우 사업시행자는 법 제49조에 따른 사용검사 전까지 해당 주택건설 대지의 저당권등을 말소하여야 한다.
3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 구분지상권이 설정된 경우로서 구분지상권자의 동의를 받은 경우
   가.「도로법」제28조에 따른 구분지상권
   나.「도시철도법」제12조에 따른 구분지상권
   다.「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」제12조의3에 따른 구분지상권

② 사업주체는 대지의 사용승낙을 받아 주택을 건설하는 경우에는 입주자를 모집하기 전에 해당 대지의 소유권을 확보하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 대지의 소유자가 국가 또는 지방자치단체인 경우
2. 사업주체가 공공사업의 시행자와 택지분양계약을 체결하여 해당 공공사업으로 조성된 택지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우

③ 사업주체는 입주자를 모집하려는 때에는 시장·군수·구청장으로부터 제15조에 따른 착공확인 또는 공정확인을 받아야 한다.

제17조(건축공정확인서의 발급) 영 제47조제1항에 따른 감리자(이하 "감리자"라 한다)는 제16조제3항 및 제60조제6항에 따른 건축공정확인서를 사업주체로부터 해당 공정의 이행을 완료한 사실을 통보받은 날부터 3일 이내에 발급하여야 한다. 〈개정 2016. 8. 12.〉

제18조(입주자모집 요건의 특례) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업주체는 제15조 및 제16조에도 불구하고 입주자를 모집할 수 있다. 〈개정 2019. 11. 1.〉

1. 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사 또는 「공공주택 특별법 시행령」 제6조제1항에 따른 공공주택사업자
2. 제1호에 해당하는 자가 단독 또는 공동으로 총지분의 50퍼센트를 초과하여 출자한 부동산투자회사

제2절 입주자모집 절차

제19조(입주자모집 방법) ① 사업주체는 공개모집의 방법으로 입주자를 모집하여야 한다.

② 사업주체(입주자저축취급기관이 제50조제1항에 따라 청약접수를 대행하는 경우에는 입주자저축취급기관을 포함한다)는 인터넷접수의 방법으로 입주자를 모집하되, 정보취약계층 등 인터넷접수의 방법으로 청약신청을 할 수 없는 사람의 경우에는 방문접수의 방법으로 청약신청을 할 수 있도록 조치하여야 한다. 〈개정 2016. 12. 30., 2018. 5. 4.〉

③ 제2항에도 불구하고 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 방문접수의 방법으로 입주자를 모집할 수 있다. 〈신설 2018. 5. 4.〉

1. 제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 공급하는 주택이 아닐 것
2. 제20조제1항에 따른 입주자모집승인권자(이하 "입주자모집승인권자"라 한다)가 인터넷접수의 방법으로 입주자를 모집하는 것이 곤란하다고 인정할 것
3. 제31조부터 제33조까지의 규정 또는 제35조부터 제46조까지의 규정에 따라 입주자를 모집하는 경우일 것

④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 공급되는 주택의 입주자를 모집하는 경우(제34조에 따라 입주자를 모집하는 경우는 제외한다)로서 제27조제1항제1호 또는 제28조제1항제1호에 따른 제1순위 청약 신청을 접수하는 경우에는 해당 주택건설지역에 거주하는 자와 그 밖의 지역에 거주하는 자의 청약 신청 접수일을 각각 다른 날로 정하되, 해당 주택건설지역에 거주하는 자의 청약 신청 접수일이 그 밖의 지역에 거주하는 자의 청약 신청 접수일보다 우선하도록 해야 한다. 〈신설 2017. 7. 3., 2017. 9. 20., 2017. 11. 24., 2018. 5. 4., 2021. 5. 28.〉

1. 투기과열지구

2. 청약과열지역

⑤ 사업주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 주택청약업무수행기관에 의뢰하여 해당 주택건설지역에 거주하는 무주택세대구성원인 성년자를 대상으로 인터넷 접수의 방법으로 입주자를 모집해야 한다. 이 경우 추첨의 방법으로 입주자를 선정해야 한다. 〈신설 2018. 12. 11., 2021. 2. 2., 2021. 5. 28.〉

1. 제26조제5항 단서 또는 제28조제10항제1호에도 불구하고 제59조제2항 본문에 따른 공급계약 체결일 이전에 공급신청을 받고 입주자를 선정하려는 경우
2. 제26조제5항 단서에도 불구하고 투기과열지구 및 청약과열지역에서 입주자를 선정하려는 경우

제20조(입주자모집 승인 및 통보) ① 사업주체(제18조 각 호의 사업주체는 제외한다)는 입주자를 모집하려면 다음 각 호의 서류를 갖추어 시장·군수·구청장의 승인을 받아야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 토지 등기사항증명서를 확인해야 한다. 〈개정 2016. 12. 30., 2019. 11. 1.〉

1. 입주자모집공고안
2. 제15조 및 제17조에 따른 보증서·공증서·건축공정확인서 및 대지사용승낙서(해당하는 자만 제출한다)
3. 제50조의2제1항에 따른 교육의 수료를 증명하는 서류(법 제54조의2제2항에 따른 분양대행자에게 제50조의2제1항에 따른 업무를 대행하게 하는 경우만 해당한다)

② 제18조 각 호의 사업주체는 입주자를 모집하려면 입주자모집내용을 국토교통부장관 및 주택청약업무수행기관에 통보하여야 한다. 〈개정 2021. 2. 2.〉

③ 제1항에 따른 신청을 받은 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 사항을 확인해야 한다. 〈개정 2019. 11. 1.〉

1. 사업주체나 시공자가 제15조제3항에 해당하는지 여부. 이 경우 법 제85조에 따른 협회 또는 「건설산업기본법 시행령」 제10조에 따른 건설산업종합정보망을 통하여 확인하여야 한다.
2. 제16조제1항제3호 각 목에 따른 구분지상권자의 동의 여부(제1항 각 호 외의 부분 후단에 따라 확인한 토지 등기사항증명서에 제16조제1항제3호 각 호에 따른 구분지상권이 설정되어 있는 경우만 해당한다)

④ 제1항 및 제2항에 따른 승인이나 통보는 국토교통부장관이 지정하는 전자정보처리시스템을 통하여 할 수 있다. 〈개정 2018. 9. 18.〉

⑤ 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 신청을 받으면 신청일부터 5일 이내에 승인 여부를 결정하여야 한다. 다만, 법 제57조에 따른 분양가상한제 적용주택의 경우에는 10일

이내에 결정하여야 하며, 부득이한 사유가 있으면 5일의 범위에서 연장할 수 있다. 〈개정 2016. 8. 12., 2018. 9. 18.〉

⑥ 시장·군수·구청장은 제5항에 따라 입주자모집공고안을 승인했으면 그 승인내용을 다음 각 호의 자에게 각각 통보해야 한다. 〈개정 2016. 8. 12., 2018. 9. 18., 2021. 2. 2.〉

1. 국토교통부장관
2. 주택청약업무수행기관
3. 주택도시기금수탁자(「주택도시기금법」 제10조제2항 및 제3항에 따라 주택도시기금의 운용·관리에 관한 사무를 위탁 또는 재위탁받은 자를 말한다)
4. 분양보증기관(제15조제1항제2호 각 목의 기관을 말한다. 이하 같다)
5. 법 제85조제1항에 따라 설립된 협회

⑦ 사업주체는 제5항에 따라 승인받은 입주자모집공고안의 내용 중 제21조제3항 단서에 따른 중요 사항이 변경되는 경우에는 제1항에 따라 시장·군수·구청장의 승인을 다시 받아야 한다. 〈신설 2021. 2. 2.〉

제21조(입주자모집 공고) ① 사업주체는 입주자를 모집하고자 할 때에는 입주자모집공고를 해당 주택건설지역 주민이 널리 볼 수 있는 일간신문, 관할 시·군·자치구의 인터넷 홈페이지 또는 해당 주택건설지역 거주자가 쉽게 접할 수 있는 일정한 장소에 게시하여 공고하여야 한다. 다만, 수도권 및 광역시에서 100호 또는 100세대(사전청약의 방식으로 공급하는 주택의 호수 또는 세대수를 포함한다) 이상의 주택을 공급하거나 시장·군수·구청장이 투기 및 과열경쟁의 우려가 있다고 인정하는 경우에는 일간신문에 공고하여야 하며, 시장·군수·구청장은 인터넷에도 게시하게 할 수 있다. 〈개정 2021. 11. 16.〉

② 입주자모집공고는 최초 청약 신청 접수일 10일 전에 해야 한다. 다만, 시장·군수·구청장은 제35조 및 제36조에 따른 특별공급의 경우로서 공급물량이 적거나 청약 관심도가 낮다고 판단되는 등의 경우에는 5일 전으로 단축할 수 있다. 〈개정 2017. 7. 3., 2019. 11. 1.〉

③ 입주자모집공고에는 다음 각 호의 사항이 포함돼야 한다. 다만, 일간신문에 공고하는 경우에는 제1호부터 제9호까지, 제11호, 제23호, 제25호 및 제26호에 해당하는 사항 중 중요 사항만 포함할 수 있되, 글자 크기는 9호 이상으로 해야 한다. 〈개정 2016. 8. 12., 2018. 2. 9., 2018. 5. 4., 2018. 12. 11., 2019. 11. 1., 2021. 5. 28.〉

1. 사업주체명, 시공업체명, 연대보증인 및 사업주체의 등록번호 또는 지정번호
2. 감리회사명 및 감리금액
3. 주택의 건설위치 및 공급세대수(특별공급 및 단체공급이 있는 경우에는 공급방법별로

세대수를 구분하여야 한다)

4. 입주자를 분할하여 모집하는 경우에는 분할 모집시기 및 분양시기 별 주택공급에 관한 정보
5. 제32조제1항에 따라 주택을 우선 공급하는 경우에는 그 대상 주택에 관한 정보
6. 「도시 및 주거환경정비법」 제79조제2항, 제3항, 제5항 및 제6항 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」제34조제2항, 제3항, 제5항 및 제6항의 공급대상자에 대한 주택의 공급이 있는 경우 해당 세대수 및 공급면적
7. 법 제15조제3항에 따라 공구별로 입주자를 모집하는 경우에는 다른 공구의 주택건설 세대수, 세대당 주택공급면적, 입주자 모집시기, 공사 착공 예정일, 입주예정일 등에 관한 정보
8. 호당 또는 세대당 주택공급면적 및 대지면적
9. 주택의 공급신청자격, 신청시의 구비서류, 신청일시 및 장소
10. 주택의 공급신청 방법
11. 분양가격 및 임대보증금, 임대료와 청약금·계약금·중도금·잔금(법 제49조제1항 단서에 따른 동별 사용검사 또는 같은 조 제4항 단서에 따른 임시 사용승인을 받는 경우의 잔금을 포함한다) 등의 납부시기 및 납부방법
12. 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제3조제3항제1호에 따른 기본선택품목의 종류
13. 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제3조제3항제1호에 따른 기본선택품목을 제외한 부분의 분양가격
14. 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제4조제1항 각 호의 추가선택품목 비용. 이 경우 추가선택품목별로 구분해 비용을 표시해야 하며, 둘 이상의 추가선택품목을 한꺼번에 선택하도록 해서는 안 된다.
15. 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제11조제5항에 따른 감정평가기관이 평가한 택지에 대한 감정평가액과 해당 감정평가기관
16. 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 별표 1의3 제3호에 따라 건축비 가산비용을 인정받은 공동주택성능에 대한 등급
17. 분양보증기관의 분양보증 또는 임대보증금에 대한 보증을 받은 경우에는 그 내용
18. 입주자에 대한 융자지원내용
19. 분양전환공공임대주택인 경우에는 그 분양전환시기와 분양예정가격의 산출기준 등 분양전환조건에 관한 사항
20. 부대시설 및 복리시설의 내용(주민운동시설의 경우에는 시설의 종류와 수)
21. 「주택건설 기준 등에 관한 규정」 제64조에 따른 친환경주택의 성능 수준

22. 입주자 또는 예비입주자 선정 일시 및 방법
23. 당첨자 발표의 일시·장소 및 방법
24. 이중당첨자 및 부적격당첨자의 처리 및 계약취소에 관한 사항
25. 입주자의 계약일·계약장소 등의 계약사항
26. 입주예정일
27. 도장공사, 도배공사, 가구공사, 타일공사, 주방용구공사 및 위생기구공사의 상태를 확인하기 위한 입주자의 사전방문에 관한 사항
28. 법 제22조 및 제23조에 따른 매도청구 진행상황
28의2. 제16조제1항제3호에 따른 구분지상권에 관한 사항
29. 법 제39조에 따라 발급받은 공동주택성능에 대한 등급
29의2. 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 제6조의2에 따른 주차장 차로 및 출입구의 높이
30. 그밖에 시장·군수·구청장이 필요하다고 인정하는 사항

④ 시장·군수·구청장은 사업주체로 하여금 제3항 각 호의 사항 외에 주택공급신청자가 주택공급계약체결시 알아야 할 사항 그 밖의 필요한 사항을 접수 장소에 따로 게시공고한 후 별도의 안내서를 작성하여 주택공급신청자에게 교부하게 할 수 있으며, 제3항제10호에 따라 인터넷을 활용하여 공급신청을 받는 경우에는 공급신청을 받는 인터넷 홈페이지에도 게시하게 할 수 있다.

⑤ 제3항제8호에 따라 공동주택의 공급면적을 세대별로 표시하는 경우에는 주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 "주거전용면적"이라 한다)으로 표시하여야 한다. 다만, 주거전용면적 외에 다음 각 호의 공용면적을 별도로 표시할 수 있다.

1. 주거공용면적: 계단, 복도, 현관 등 공동주택의 지상층에 있는 공용면적
2. 그 밖의 공용면적: 주거공용면적을 제외한 지하층, 관리사무소, 노인정 등 공용면적

⑥ 사업주체는 국민주택 중 주택도시기금의 지원을 받는 주택을 공급하는 경우에는 입주자모집공고에 해당 주택이 정부가 무주택국민을 위하여 저금리의 자금을 지원한 주택임을 분명하게 밝혀야 한다. 〈개정 2016. 8. 12., 2021. 2. 2.〉

⑦ 사업주체는 토지임대주택을 공급하는 경우에는 입주자 모집공고에 토지임대주택임을 명시하여야 한다.

제22조(견본주택 건축기준 등) ① 법 제60조제2항에 따라 마감자재의 공급가격을 표시하는 경우에는 해당 자재 등에 공급가격 및 가격표시 사유를 기재한 가로 25센티미터 세로 15센티미터 이상의 표지를 설치하여야 한다. 〈개정 2016. 8. 12.〉

② 가설건축물인 견본주택은 인접 대지의 경계선으로부터 3미터 이상 떨어진 곳에 건축하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 1.5미터 이상 떨어진

곳에 건축할 수 있다.

1. 견본주택의 외벽(外壁)과 처마가 내화구조 및 불연재료로 설치되는 경우
2. 인접 대지가 도로, 공원, 광장 그 밖에 건축이 허용되지 아니하는 공지인 경우

③ 견본주택의 각 세대에 설치하는 발코니를 거실 등으로 확장하여 설치하는 경우에는 일반인이 알 수 있도록 발코니 부분을 표시하여야 한다.

④ 가설건축물인 견본주택은 다음 각 호의 요건을 모두 충족하여야 한다.

1. 각 세대에서 외부로 직접 대피할 수 있는 출구를 한 군데 이상 설치하고 직접 지상으로 통하는 직통계단을 설치할 것
2. 각 세대 안에는 「소방시설설치유지 및 안전관리에 관한 법률」 제9조제1항에 따라 고시된 화재안전기준에 적합한 능력단위 1 이상의 소화기 두 개 이상을 배치할 것

⑤ 국토교통부장관은 필요하다고 인정되면 사업주체에게 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 따른 사이버견본주택(인터넷을 활용하여 운영하는 견본주택을 말한다. 이하 같다)을 전시하게 할 수 있다.

⑥ 삭제 〈2016. 12. 30.〉

제3절 주택공급 신청방법

제23조(주택공급신청서 교부 및 신청서류) ① 사업주체(제50조제1항에 따라 청약접수업무를 입주자저축취급기관에서 대행하는 경우에는 입주자저축취급기관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)는 별지 제4호서식의 국민주택 공급신청서 또는 별지 제5호서식의 민영주택 공급신청서를 비치하고 공급신청자에게 교부하여야 한다. 〈개정 2016. 8. 12.〉

② 주택의 공급신청을 하려는 자는 다음 각 호의 서류를 사업주체에게 제출해야 한다. 다만, 제2호, 제3호, 제5호 및 제7호부터 제9호까지의 규정에 따른 서류는 주택의 공급신청 시에 제출하지 않고 공급계약을 체결하기 전에 제출하게 할 수 있다. 〈개정 2016. 11. 15., 2017. 7. 3., 2017. 11. 24., 2018. 5. 4., 2018. 12. 11., 2019. 11. 1., 2021. 2. 2., 2021. 11. 16.〉

1. 주택공급신청서(인터넷을 활용하여 주택의 공급신청을 하는 경우에는 사업주체가 정하는 전자문서인 신청서를 말한다)
2. 세대주 또는 세대원인 사실 등을 증명하는 다음 각 목의 서류
   가. 주민등록표 등본(과거 주소 변동 사항 및 변동 사유, 세대 구성일 및 사유, 발생일 등이 포함되어야 하며, 입주자모집공고일 이후 발행된 것이어야 한다)
   나. 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 가족관계증명서
3. 주민등록증 사본 또는 여권 사본

4. 별지 제6호서식에 따른 서약서(다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자에 한하며, 전자문서를 포함한다)
   가. 국민주택을 공급받으려는 자
   나. 투기과열지구 또는 청약과열지역에서 공급되는 주택을 제1순위 자격으로 공급받으려는 자
   다. 무주택세대구성원에게 특별공급되는 주택을 공급받으려는 자
   라. 나목 외의 지역에서 가점제를 적용하여 입주자를 선정하는 민영주택을 공급받으려는 자
   마. 사전청약의 방식으로 주택을 공급받으려는 사람
   바. 제28조제8항 및 제11항에 따라 투기과열지구, 청약과열지역, 수도권 및 광역시에서 공급되는 주택을 기존 소유 주택의 처분 조건으로 우선 공급받으려는 사람
5. 특별공급대상임을 증명하는 다음 각 목의 서류(특별공급을 받으려는 자만 해당한다)
   가. 국가기관, 지방자치단체 등 관련 기관의 장이 특별공급대상임을 인정하는 서류
   나. 국가기관, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사에서 발행하는 특별공급대상임을 입증하는 서류
6. 입주자저축취급기관 또는 주택청약업무수행기관이 발행하는 주택청약종합저축 가입(순위)증명서
7. 외국거주기간을 증명하는 다음 각 목의 서류(해당자에 한하며, 이 경우 외국거주기간은 입국일 및 출국일을 기준으로 산정한다)
   가. 「출입국관리법」 제88조에 따른 출입국에 관한 사실증명
   나. 여권사본
   다. 그밖에 외국거주기간을 증명하는 서류
8. 거주지 및 거주기간 등을 확인할 수 있는 다음 각 목의 서류
   가. 국내에 거주하는 대한민국 국민(재외국민을 포함한다): 주민등록표 초본(과거 주소변동 사항 및 변동 사유, 발생일 등이 포함되어야 하며, 입주자모집공고일 이후 발행된 것이어야 한다)
   나. 외국국적동포: 국내거소신고증 사본
   다. 외국인: 외국인등록증 사본
9. 별표 1 제1호가목2)에 따른 소형·저가주택등의 가격을 확인할 수 있는 서류(제28조에 따른 일반공급을 신청하는 경우로서 소형·저가주택등으로 인정받으려는 경우만 해당한다)

③ 주택공급신청자는 거주지 등의 변경이 있는 경우에는 그 변경사항을 증명하는 서류(국가 또는 지방자치단체가 발급하는 것만 해당한다)를 제출하여야 한다. 〈개정 2018.

12. 11.〉

④ 사업주체는 주택공급신청자의 공급순위 또는 무주택기간의 사실 여부 등을 확인하기 위하여 필요한 경우에는 주택소유여부를 증명할 수 있는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 서류를 제출하게 할 수 있다. 이 경우 주택 소유 또는 무주택기간은 다음 각 호에서 정한 날을 기준으로 하되, 제1호와 제2호의 처리일자가 다를 경우에는 먼저 처리된 날을 기준으로 한다. 〈개정 2018. 12. 11., 2019. 11. 1.〉

1. 건물 등기사항증명서: 등기접수일
2. 건축물대장등본: 처리일

2의2. 분양권등에 관한 계약서: 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 신고된 공급계약체결일

2의3. 제2조제7호의2다목에 따른 분양권등의 매매계약서

가. 분양권등의 매매 후 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 신고된 경우에는 신고서상 매매대금 완납일

나. 분양권등을 증여나 그 밖의 사유로 처분한 경우 사업주체와의 계약서상 명의변경일

3. 그밖에 주택소유여부를 증명할 수 있는 서류: 시장 또는 군수 등 공공기관이 인정하는 날

제24조(주택공급 신청 서류의 관리) ① 사업주체 또는 입주자저축취급기관은 제23조제2항 각 호의 서류 중 입주자로 선정되지 아니한 자의 서류는 접수일부터 6개월 동안 보관하고 입주자로 선정된 자의 서류는 접수일부터 5년 동안 보관하여야 한다.

② 주택청약업무수행기관은 사업주체 또는 입주자저축취급기관으로부터 제출받아 보관하는 청약접수 정보(입주자선정 및 동·호수 배정에 필요한 정보로 한정한다)를 제1항에 따른 접수일부터 10년 동안 보관해야 한다. 〈개정 2021. 2. 2.〉

③ 사업주체, 입주자저축취급기관 및 주택청약업무수행기관은 관계 기관의 요청이 있으면 제1항 및 제2항에 따라 보관하는 서류를 제출해야 한다. 〈개정 2021. 2. 2.〉

제4절 주택 사전청약 〈신설 2021. 11. 16.〉

제24조의2(사전당첨자 모집 시기) 사업주체(제18조 각 호의 사업주체는 제외한다)는 공공택지를 공급받아 주택을 건설·공급하려는 경우 제15조제1항에도 불구하고 주택의 건축설계안이 완성된 때부터 사전당첨자를 모집할 수 있다.

[본조신설 2021. 11. 16.]

제24조의3(사전당첨자 모집 승인 및 통보) ① 사업주체는 제24조의2에 따라 사전당첨자를 모집하려면 다음 각 호의 서류를 갖추어 시장·군수·구청장의 승인을 받아야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 토지 등기사항증명서를 확인해야 한다.

1. 사전당첨자모집공고안
2. 제50조의2제1항에 따른 교육의 수료를 증명하는 서류(법 제54조의2제2항에 따른 분양대행자에게 제50조의2제1항에 따른 업무를 대행하게 하는 경우만 해당한다)
3. 공공택지 공급계약서 등 사업주체가 주택이 건설되는 대지의 소유권을 확보하였음을 증명할 수 있는 서류
4. 주택 건축설계안
5. 국토교통부장관이 정하는 기관의 검증을 받은 추정 분양가격에 관한 검증서

② 시장·군수·구청장은 사업주체가 공급받은 공공택지의 조성·공급과 관련된 사업계획 등의 허가·승인·인가권자 등에게 해당 사업계획 등의 사본의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 허가·승인·인가권자 등은 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.

③ 사업주체는 제1항에 따라 승인받은 사전당첨자모집공고안의 내용 중 제24조의4제2항 단서에 따른 사항이 변경되는 경우에는 제1항에 따라 시장·군수·구청장의 승인을 다시 받아야 한다.

④ 사전당첨자 모집 승인에 관하여는 제20조제3항부터 제6항까지의 규정을 준용한다.

[본조신설 2021. 11. 16.]

제24조의4(사전당첨자모집공고) ① 사업주체는 사전당첨자를 모집하려는 때에는 최초 사전청약 신청 접수일의 10일 전까지 사전당첨자모집공고를 일간신문, 관할 시·군·자치구의 인터넷 홈페이지 또는 해당 주택건설지역 거주자가 쉽게 접할 수 있는 일정한 장소에 게시하여 공고해야 한다. 다만, 수도권 및 광역시에서 100호 또는 100세대(사전청약의 방식으로 공급하는 주택을 포함한 전체 호수 또는 세대수를 말한다) 이상의 주택을 공급하거나 시장·군수·구청장이 투기 및 과열경쟁의 우려가 있다고 인정하는 경우에는 일간신문에 공고해야 하며, 시장·군수·구청장은 인터넷에도 게시하게 할 수 있다.

② 제1항에 따른 사전당첨자모집공고에는 제21조제3항제1호(연대보증인은 제외한다)·제3호·제8호·제10호 및 제24호의 사항과 다음 각 호의 사항이 포함돼야 한다. 다만, 일간신문에 공고하는 경우에는 제1호부터 제5호까지에 해당하는 사항 및 제21조제3항제1호(연대보증인은 제외한다)·제3호·제8호의 사항만 포함할 수 있되, 글자 크기는 9호 이상으로 해야 한다.

1. 세대별 평면도. 이 경우 공급면적 표시에 관하여는 제21조제5항을 준용한다.

2. 사전청약 신청 자격, 신청 시 구비서류, 신청 일시 및 장소
3. 추정 분양가격, 제15조제1항에 따른 입주자 모집 시기(추정 시기를 말한다) 및 추정 입주시점
4. 사전당첨자 발표 일시·장소 및 방법
5. 사전당첨자의 계약일·계약장소 등 계약 체결에 관한 사항
6. 사전청약 신청 시 유의사항
7. 그 밖에 시장·군수·구청장이 필요하다고 인정하는 사항

③ 사업주체는 제2항 단서에도 불구하고 일간신문에 같은 항 제1호의 세대별 평면도를 공고하기 어려운 경우에는 사업주체가 운영하는 인터넷 홈페이지에 세대별 평면도를 따로 공고해야 한다. 이 경우 사업주체는 일간신문에 세대별 평면도를 따로 공고할 인터넷 홈페이지 주소를 표시해야 한다.

④ 사전당첨자모집 공고에 관하여는 제21조제4항부터 제7항까지를 준용한다.

[본조신설 2021. 11. 16.]

제24조의5(주택공급신청서 교부 및 신청서류에 관한 규정의 준용) 사전청약 신청서의 교부 및 사전청약 신청자가 제출해야 하는 서류에 관하여는 제23조를 준용한다.

[본조신설 2021. 11. 16.]

제24조의6(사전청약 신청서류의 관리) ① 사업주체 또는 입주자저축취급기관은 제24조의5에서 준용하는 제23조제2항 각 호의 서류 중 사전당첨자로 선정되지 않은 사람이 제출한 서류는 접수일부터 6개월 동안 보관해야 하고, 사전당첨자로 선정된 사람이 제출한 서류는 제21조제3항제9호에 따른 신청일의 첫 날부터 기산하여 5년이 되는 날까지 보관해야 한다.

② 주택청약업무수행기관은 사업주체 또는 입주자저축취급기관으로부터 제출받아 보관하는 청약접수 정보(입주자선정 및 동·호수 배정에 필요한 정보로 한정한다)를 제21조제3항제9호에 따른 신청일의 첫 날부터 기산하여 10년이 되는 날까지 보관해야 한다.

③ 사업주체, 입주자저축취급기관 및 주택청약업무수행기관은 관계 기관의 요청이 있으면 제1항 및 제2항에 따라 보관하는 서류를 제출해야 한다.

[본조신설 2021. 11. 16.]

제4장 주택공급 방법

제1절 주택공급의 기준

제25조(주택의 공급방법) ① 주택의 공급방법은 일반공급, 우선공급 및 특별공급으로 구분한다.

② 사업주체는 입주자를 선정하는 경우 동·호수는 추첨의 방법에 따라 배정한다.

③ 다음 각 호의 주택건설지역에서 공급하는 주택의 공급신청자 중 같은 순위에서는 해당 주택건설지역의 거주자(제4조제5항에 따른 거주기간 요건을 충족한 자에 한한다)가 우선한다. 〈개정 2016. 5. 19., 2017. 11. 24.〉

1. 제4조제1항제3호가목에 따른 행정중심복합도시 예정지역
2. 제4조제1항제3호나목에 따른 도청이전신도시 개발예정지구
3. 제4조제1항제3호다목에 따른 혁신도시개발예정지구
4. 제4조제1항제3호라목에 따른 기업도시개발구역
5. 제4조제1항제3호마목에 따른 평택시등
6. 제4조제1항제3호바목에 따른 산업단지

6의2. 위축지역

7. 제4조제3항 각 호에 해당하는 지역

④ 사업주체는 입주자(사전당첨자를 포함한다. 이하 이 항에서 같다) 및 예비입주자를 선정한 때 그 사실을 지체 없이 사업주체의 인터넷 홈페이지(제18조제2호에 따른 사업주체의 경우에는 「부동산투자회사법」 제2조제5호에 따른 자산관리회사의 인터넷 홈페이지를 말한다)에 공고하고, 주택공급신청자가 주택청약업무수행기관의 인터넷 홈페이지에서 그 선정 여부를 개별적으로 확인할 수 있도록 해야 한다. 이 경우 사업주체는 주택공급신청자의 요청이 있으면 입주자 또는 예비입주자로 선정된 자에게 휴대전화 문자메시지로 그 선정 사실을 알려줄 수 있다. 〈개정 2017. 11. 24., 2021. 2. 2., 2021. 11. 16.〉

⑤ 삭제 〈2017. 11. 24.〉

⑥ 국토교통부장관은 필요한 경우에는 영 제27조제3항제2호에 따라 수도권 또는 광역시 지역의 주택난 해소를 위하여 국토교통부장관이 지정하는 지역에서 건설하는 주택 또는 근로자주택 등 법령에 따라 건설하거나 정부시책의 일환으로 건설하는 주택에 대해서는 공급방법, 입주자관리방법 및 입주자 자격확인 절차 등을 따로 정하고 이를 고시하여야 한다. 〈개정 2016. 8. 12.〉

⑦ 사업주체는 제31조부터 제33조까지의 규정 또는 제35조부터 제46조까지의 규정에 따른 우선공급 또는 특별공급 대상 주택의 입주자를 선정하고 남은 주택의 입주자는 제35조부터 제46조까지의 규정에 따른 다른 공급유형의 특별공급 신청자 중 입주자로 선

정되지 아니한 자를 대상으로 추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 〈신설 2018. 5. 4.〉
⑧ 사업주체는 제7항 및 제47조에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택은 제27조 또는 제28조에 따라 주택의 일반공급 신청자에게 공급한다. 〈신설 2018. 5. 4.〉

제26조(일반공급 예비입주자의 선정) ① 사업주체는 제27조 및 제28조에 따라 입주자를 선정하는 경우에는 순위에 따라 일반공급 대상 주택수의 40퍼센트 이상(소수점 이하는 절상한다)의 예비입주자를 선정하여야 한다. 다만, 제2순위까지 입주자를 모집한 결과 공급신청자수가 일반공급 대상 주택수의 140퍼센트 미만인 경우에는 입주자로 선정되지 아니한 공급신청자 모두를 예비입주자로 한다. 〈개정 2017. 9. 20., 2017. 11. 24.〉
② 사업주체는 제28조제2항 및 같은 조 제4항 단서에 따라 가점제를 적용하여 입주자를 선정하는 주택의 예비입주자를 선정하는 경우 제1순위에서 가점제가 적용되는 공급신청자 중 가점이 높은 자(가점이 같은 경우에는 추첨을 통하여 선정된 자)를 앞 순번의 예비입주자로 정하고, 그 다음 순번의 예비입주자는 가점제가 적용되지 아니하는 제1순위 공급신청자 중에서 추첨의 방법으로 정한다. 〈개정 2017. 9. 20.〉
③ 사업주체는 가점제가 적용되지 않는 주택의 예비입주자를 선정하는 경우에는 추첨의 방법으로 예비입주자를 선정해야 한다. 〈개정 2019. 12. 6.〉
④ 사업주체는 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 순번이 포함된 예비입주자 현황을 최초 공급계약 체결일부터 60일까지(예비입주자가 소진될 경우에는 그 때까지로 한다) 인터넷 홈페이지(제18조제2호에 따른 사업주체의 경우에는 「부동산투자회사법」 제2조제5호에 따른 자산관리회사의 인터넷 홈페이지를 말한다)에 공개하여야 한다. 〈개정 2016. 5. 19.〉
⑤ 사업주체는 입주자로 선정된 자 중 당첨이 취소되거나 공급계약을 체결하지 않은 자 또는 공급계약을 해약한 자가 있거나 제26조의2제5항에 따라 공급되는 주택이 있는 경우 제52조제3항 및 제57조제8항에 따른 소명기간이 지난 후 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 선정된 예비입주자에게 순번에 따라 공급하되, 최초로 예비입주자를 입주자로 선정하는 경우에는 당첨 취소 또는 미계약 물량과 해당 주택의 동·호수를 공개한 후 동·호수를 배정하는 추첨에의 참가의사를 표시한 예비입주자에 대해 추첨의 방법으로 동·호수를 배정하여 공급해야 한다. 다만, 예비입주자가 없는 경우에는 해당 주택건설지역에 거주하는 무주택세대구성원인 성년자에게 1인 1주택의 기준으로 공개모집의 방법으로 사업주체가 따로 공급방법을 정하여 공급할 수 있다. 〈개정 2017. 9. 20., 2018. 5. 4., 2018. 12. 11., 2021. 5. 28.〉
⑥ 예비입주자로 선정된 자가 다른 주택의 공급을 신청하여 입주자로 선정된 경우에는 제5항 본문에 따라 예비입주자로서 주택을 공급받을 수 없으며, 동·호수를 배정하는 추

첨에도 참가할 수 없다. 〈개정 2018. 5. 4.〉
⑦ 사업주체는 제5항에 따라 예비입주자를 입주자로 선정한 경우에는 30일 이내에 별지 제7호서식에 따라 예비입주자의 순번과 순번에 따른 공급명세 등을 시장·군수·구청장에게 보고하여야 한다. 다만, 제18조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업주체는 예외로 한다. 〈개정 2016. 5. 19.〉
⑧ 제7항에 따른 보고를 받은 시장·군수·구청장은 예비입주자 선정의 적정성 여부를 확인하여야 한다.
⑨ 예비입주자의 지위는 제4항에 따른 공개기간이 경과한 다음 날에 소멸되며, 사업주체는 예비입주자의 지위가 소멸된 때 예비입주자와 관련한 개인정보를 파기하여야 한다. 〈신설 2017. 11. 24.〉
[제목개정 2018. 5. 4.]

제26조의2(특별공급 예비입주자의 선정) ① 사업주체는 제35조부터 제46조까지의 규정(제31조부터 제33조까지의 규정 또는 제35조부터 제46조까지의 규정에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우에는 제25조제7항을 말한다)에 따라 입주자를 선정하는 경우에는 특별공급 대상 주택수(제35조부터 제46조까지의 규정에 따른 특별공급 대상 주택수의 합계를 말한다. 이하 이 항에서 같다)의 40퍼센트 이상의 예비입주자를 선정하여야 한다. 다만, 입주자를 모집한 결과 특별공급 신청자수(제35조부터 제46조까지의 규정에 따른 특별공급 신청자수의 합계를 말한다)가 특별공급 대상 주택수의 140퍼센트 미만인 경우에는 입주자로 선정되지 아니한 특별공급 신청자 모두를 예비입주자로 한다.
② 사업주체는 제47조에 따라 입주자를 선정하는 경우에는 제47조에 따른 특별공급 대상 주택수의 40퍼센트 이상의 예비입주자를 선정하여야 한다. 다만, 입주자를 모집한 결과 제47조에 따른 특별공급 신청자수가 제47조에 따른 특별공급 대상 주택수의 140퍼센트 미만인 경우에는 입주자로 선정되지 아니한 특별공급 신청자 모두를 예비입주자로 한다.
③ 제1항 및 제2항에 따른 예비입주자의 선정 및 순번의 부여는 추첨의 방법으로 한다.
④ 사업주체는 특별공급 입주자로 선정된 자 중 당첨이 취소되거나 공급계약을 체결하지 아니한 자 또는 공급계약을 해약한 자가 있으면 제52조제3항 및 제57조제8항에 따른 소명기간이 지난 후 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 선정된 예비입주자에게 순번에 따라 공급하되, 최초로 예비입주자를 입주자로 선정하는 경우에는 당첨 취소 또는 미계약 물량과 해당 주택의 동·호수를 공개한 후 동·호수를 배정하는 추첨에의 참가의사를 표시한 예비입주자에 대하여 추첨의 방법으로 동·호수를 배정하여 공급하여야 한다.
⑤ 제4항에 따라 예비입주자에게 공급하고 남은 주택은 제26조에 따라 일반공급 예비입주자에게 공급한다.

⑥ 제1항부터 제5항까지의 규정 외에 예비입주자의 공개·선정 및 보고 등에 관하여는 제26조제4항 및 제6항부터 제9항까지의 규정을 준용한다.
[본조신설 2018. 5. 4.]

제2절 일반공급

제27조(국민주택의 일반공급) ① 사업주체는 국민주택의 입주자를 선정하는 경우에는 입주자모집공고일(사전청약의 경우에는 사전당첨자모집공고일로 한다. 이하 이 조, 제28조, 제30조, 제33조부터 제38조까지 및 제40조부터 제46조까지에서 같다) 현재 다음 각 호의 순위에 따라 선정하여야 한다. 〈개정 2016. 8. 12., 2016. 11. 15., 2017. 9. 20., 2017. 11. 24., 2021. 11. 16.〉

1. 제1순위: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자
   가. 수도권(다목 및 라목에 해당하는 경우는 제외한다): 주택청약종합저축에 가입하여 1년이 지난 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 12회 이상 납입한 자. 다만, 시·도지사는 청약과열이 우려되는 등 필요한 경우에는 청약 1순위를 위한 주택청약종합저축 가입기간 및 납입횟수를 각각 24개월 및 24회까지 연장하여 공고할 수 있다.
   나. 수도권 외의 지역(다목 및 라목에 해당하는 경우는 제외한다): 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 지난 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 6회 이상 납입한 자. 다만, 시·도지사는 청약과열이 우려되는 등 필요한 경우에는 청약 1순위를 위한 주택청약종합저축 가입기간 및 납입횟수를 12개월 및 12회까지 연장하여 공고할 수 있다.
   다. 투기과열지구 또는 청약과열지역: 다음의 요건을 모두 충족하는 자
      1) 주택청약종합저축에 가입하여 2년이 지난 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 24회 이상 납입하였을 것
      2) 세대주일 것
      3) 무주택세대구성원으로서 과거 5년 이내 무주택세대구성원 전원이 다른 주택의 당첨자가 되지 아니하였을 것
   라. 위축지역: 주택청약종합저축에 가입하여 1개월이 지난 자
2. 제2순위: 제1순위에 해당하지 아니하는 자

② 제1항제1호에 따른 제1순위에서 경쟁이 있으면 다음 각 호의 순차별로 공급한다.

1. 40제곱미터를 초과하는 주택의 공급순차
   가. 3년 이상의 기간 무주택세대구성원으로서 저축총액이 많은 자

나. 저축총액이 많은 자

2. 40제곱미터 이하인 주택의 공급순차

가. 3년 이상의 기간 무주택세대구성원으로서 납입횟수가 많은 자

나. 납입횟수가 많은 자

③ 제2항제1호가목 및 제2호가목에 따른 무주택기간은 다음 각 호의 기준에 따라 산정한다.

1. 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원 전원이 주택을 소유하지 아니한 기간을 무주택기간으로 산정. 이 경우 무주택세대구성원 중 주택공급신청자의 무주택기간은 30세가 되는 날(주택공급신청자가 30세가 되기 전에 혼인한 경우에는 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 혼인관계증명서에 혼인신고일로 등재된 날)부터 계속하여 무주택인 기간으로 산정한다.

2. 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

④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.

1. 제1항제2호에 따른 제2순위에서 경쟁이 있는 경우

2. 제2항제1호 각 목에 따른 순차 안에서 저축총액이 동일하거나 같은 항 제2호 각 목에 따른 순차 안에서 납입횟수가 동일하여 경쟁이 있는 경우

⑤ 사업주체는 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우에는 제4조에도 불구하고 선착순의 방법으로 입주자를 선정할 수 있다.

[제목개정 2016. 8. 12.]

제28조(민영주택의 일반공급) ① 사업주체는 민영주택의 입주자를 선정하는 경우에는 입주자모집공고일 현재 다음 각 호의 순위에 따라 선정하여야 한다. 〈개정 2016. 11. 15., 2017. 9. 20., 2017. 11. 24., 2018. 12. 11.〉

1. 제1순위: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자. 다만, 85제곱미터를 초과하는 공공건설임대주택의 입주자를 선정하는 경우에는 2주택 이상을 소유한 세대에 속한 자는 제외한다.

가. 수도권(다목 및 라목에 해당하는 경우는 제외한다): 다음의 요건을 모두 충족하는 자

1) 주택청약종합저축에 가입하여 1년이 지나고 별표 2의 예치기준금액에 상당하는 금액을 납입할 것. 다만, 시·도지사는 청약과열이 우려되는 등 필요한 경우에는 청약 1순위를 위한 주택청약종합저축 가입기간을 24개월까지 연장하여 공고할 수 있다.

2) 공공주택지구(「공공주택 특별법」 제2조제2호에 따른 공공주택지구를 말하며, 개발제한구역에서 해제된 면적이 해당 지구면적의 50퍼센트 이상인 경우로 한정한다)에서 주택을 공급하는 경우에는 2주택(토지임대주택을 공급하는 경우에는 1주택을 말한다) 이상을 소유한 세대에 속한 자가 아닐 것

나. 수도권 외의 지역(다목 및 라목에 해당하는 경우는 제외한다): 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 지나고 별표 2의 예치기준금액에 상당하는 금액을 납입한 자. 다만, 시·도지사는 청약과열이 우려되는 등 필요한 경우에는 청약 1순위를 위한 주택청약종합저축 가입기간을 12개월까지 연장하여 공고할 수 있다.

다. 투기과열지구 또는 청약과열지역: 다음의 요건을 모두 충족하는 자

1) 주택 청약종합저축에 가입하여 2년이 지난 자로서 별표 2의 예치기준금액에 상당하는 금액을 납입하였을 것

2) 세대주일 것

3) 과거 5년 이내 다른 주택의 당첨자가 된 자의 세대에 속한 자가 아닐 것

4) 2주택(토지임대주택을 공급하는 경우에는 1주택을 말한다) 이상을 소유한 세대에 속한 자가 아닐 것

라. 위축지역: 주택청약종합저축에 가입하여 1개월이 지나고 별표 2의 예치기준금액에 상당하는 금액을 납입한 자

2. 제2순위 : 제1순위에 해당하지 아니하는 자

② 사업주체는 제1순위에서 85제곱미터 이하인 민영주택의 입주자를 선정하는 경우 같은 순위에서 경쟁이 있으면 그 순위에 해당하는 자에게 일반공급되는 주택 중 다음 각 호(제3호의 경우는 시장·군수·구청장이 별도로 정하여 공고한 경우만 해당한다)의 구분에 따른 비율에 해당하는 수(다음 각 호 중 둘 이상에 해당되는 경우에는 가장 높은 비율에 해당하는 수를 말하며, 소수점 이하는 절상한다. 이하 이 조에서 같다)의 주택은 가점제를 우선적으로 적용하여 입주자를 선정하고, 그 나머지 수의 주택은 추첨의 방법으로 입주자를 선정하여야 한다. 〈개정 2016. 11. 15., 2017. 9. 20., 2017. 11. 24.〉

1. 수도권에 지정된 공공주택지구(개발제한구역에서 해제된 면적이 해당 지구면적의 50퍼센트 이상인 경우로 한정한다)에서 입주자를 선정하는 경우: 100퍼센트

2. 투기과열지구에서 입주자를 선정하는 경우: 100퍼센트

2의2. 청약과열지역에서 입주자를 선정하는 경우: 75퍼센트

3. 제1호, 제2호 및 제2호의2 외의 경우: 40퍼센트 이하에서 시장·군수·구청장이 정하여 공고하는 비율

③ 삭제 〈2017. 9. 20.〉

④ 사업주체는 제1순위에서 85제곱미터를 초과하는 민영주택의 입주자를 선정하는 경우

같은 순위에서 경쟁이 있으면 추첨의 방법으로 입주자를 선정하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 구분에 따른 비율에 해당하는 수의 주택은 가점제를 우선적으로 적용하여 입주자를 선정하고, 그 나머지 수의 주택은 추첨의 방법으로 입주자를 선정하여야 한다. 〈개정 2017. 9. 20., 2017. 11. 24.〉

1. 공공건설임대주택의 입주자를 선정하는 경우: 100퍼센트
2. 수도권에 지정된 공공주택지구(개발제한구역에서 해제된 면적이 해당 지구면적의 50퍼센트 이상인 경우로 한정한다): 50퍼센트 이하에서 시장·군수·구청장이 정하여 공고하는 비율
3. 투기과열지구: 50퍼센트
4. 청약과열지역에서 입주자를 선정하는 경우: 30퍼센트

⑤ 삭제 〈2017. 9. 20.〉

⑥ 제2항 및 제4항 단서에 따라 가점제를 우선적으로 적용하여 제1순위에서 입주자를 선정하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 가점제의 적용 대상자에서 제외한다. 다만, 제2항제3호에 따라 입주자를 선정하는 경우에는 제1호에 해당하는 자는 가점제의 적용 대상자에 포함한다. 〈개정 2017. 9. 20., 2018. 12. 11.〉

1. 1호 또는 1세대의 주택을 소유한 세대에 속한 자
2. 과거 2년 이내에 가점제를 적용받아 다른 주택의 당첨자가 된 자의 세대에 속한 자

⑦ 사업주체는 제2항 및 제4항 단서에 따라 가점제를 적용하여 가점제 점수가 같은 경우에는 추첨의 방법에 따르며, 가점제를 적용하는 주택의 입주자로 선정되지 못한 자에 대해서는 별도의 신청절차 없이 추첨제를 적용하는 주택의 추첨 대상자에 포함하여 입주자를 선정하여야 한다. 〈개정 2017. 9. 20.〉

⑧ 사업주체는 투기과열지구, 청약과열지역, 수도권 및 광역시에서 제2항부터 제7항까지의 규정에 따라 추첨의 방법으로 입주자를 선정하는 주택수보다 추첨 대상자가 많으면 다음 각 호의 순서에 따라 입주자를 선정해야 한다. 〈신설 2018. 12. 11.〉

1. 제2항 및 제4항 단서에 따라 추첨의 방법으로 공급되는 주택수의 75퍼센트(소수점 이하는 올림한다)를 무주택세대구성원에게 공급한다.
2. 나머지 주택(제1호에 따라 무주택세대구성원에게 공급하고 남은 주택을 포함한다)은 무주택세대구성원과 1주택을 소유한 세대에 속한 사람(기존 소유 주택 처분조건을 승낙한 사람으로 한정한다)을 대상으로 공급한다.
3. 제1호와 제2호에 따라 공급한 후 남은 주택은 제1순위에 해당하는 사람에게 공급한다.

⑨ 제2순위에서 경쟁이 있는 경우에는 추첨의 방법으로 입주자를 선정하여야 한다. 〈개정 2018. 12. 11.〉

⑩ 사업주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제4조에도 불구하고 선착순

의 방법으로 입주자를 선정할 수 있다. 〈개정 2016. 8. 12., 2018. 12. 11.〉

1. 제1항부터 제9항까지의 규정에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우
2. 분양주택에 대하여 법 제49조에 따른 사용검사를 받아 그 전부 또는 일부를 2년 이상 임대(「민간임대주택에 관한 특별법」 및 「공공주택 특별법」에 따라 임대하는 경우는 제외한다) 후 입주자모집 승인을 받아 공급하는 경우

⑪ 제8항제2호에 따라 1주택을 소유한 세대(분양권등을 소유한 세대는 제외한다)에 속한 사람이 주택을 공급받으려는 경우에는 다음 각 호의 요건을 모두 갖춰야 한다. 〈신설 2018. 12. 11.〉

1. 공급받은 주택의 입주 이전에 기존 소유 주택의 소유권 처분 조건을 승낙할 것
2. 공급받은 주택의 입주예정일 이전에 기존 소유 주택의 소유권 처분계약에 관한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 신고를 하거나 검인을 받을 것
   가. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따른 신고
   나. 「부동산등기 특별조치법」 제3조에 따른 검인
3. 공급받은 주택의 입주가능일부터 6개월 이내에 기존 소유 주택의 소유권 처분을 완료할 것

제29조 삭제 〈2016. 12. 30.〉

제3절 우선공급

제30조(행정구역 변경에 따른 우선공급) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·시장 또는 군수는 시·군의 행정구역의 통합으로 주택건설지역의 변동이 있는 경우 통합 전의 군주택건설지역에서 통합일부터 2년 이내에 사업주체가 민영주택을 공급하는 때에는 통합 전의 군주택건설지역을 별도의 주택건설지역으로 정할 수 있다. 〈개정 2017. 9. 20.〉

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·시장 또는 군수는 제1항에 따라 민영주택을 공급하는 사업주체로 하여금 입주자모집공고일 현재 제1항에 따라 별도의 주택건설지역으로 지정된 주택건설지역에 일정 기간 이상 거주하고 있는 자에게 주택을 우선 공급하게 할 수 있다. 〈신설 2017. 9. 20.〉

제31조(주상복합건축물에 대한 우선공급) 건축주는 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택외의 시설과 주택을 동일 건축물로 하여 법 제15조제1항에 따른 호수 이상으로 건설·공급하는 건축물 중 주택에 대해서는 해당 사업부지의 소유자에게 1세대 1주택을 기준으로 우선공급할 수 있다. 〈개정 2016. 8. 12.〉

제32조(임대사업자 등에 대한 우선공급) ① 시장·군수·구청장은 사업주체가 민영주택을 공급하는 경우로서 주택의 공급물량, 청약률, 임대수요 등 지역 여건을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 임대사업자 또는 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자(제1호, 제2호 및 제4호의 경우에는 임대사업을 하려는 자를 포함한다)에게 주택의 전부 또는 일부를 우선공급하게 할 수 있다. 이 경우 시장·군수·구청장은 우선공급에 관한 기준을 별도로 정할 수 있다.

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(법인으로 한정한다)

② 제1항에 따라 주택을 우선공급 받은 자[「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자(이하 "공공주택사업자"라 한다)는 제외한다]는 입주금의 잔금 납부 시까지 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 임대사업자로 등록(변경등록을 포함한다)하고 그 등록증 사본을 시장·군수·구청장 및 사업주체에게 제출하여야 한다. 〈개정 2018. 5. 4.〉

③ 사업주체는 제1항에 따라 주택을 우선공급받은 자가 제2항에 따라 등록증 사본을 제출하지 아니하는 경우에는 공급계약을 취소하고 그 결과를 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

제33조(직장주택조합에 대한 우선공급) ① 사업주체는 국민주택을 입주자모집공고일 현재 법 제11조제5항에 따라 설립 신고된 직장주택조합(조합원이 20명 이상인 직장주택조합으로 한정한다)에 그 건설량의 40퍼센트의 범위 안에서 우선공급(이하 "단체공급"이라 한다)할 수 있다. 다만, 제4항에 따른 순위별로 단체공급을 받음으로써 그 주택조합의 남은 조합원 수가 20명에 미달하는 경우에는 주택의 단체공급 신청에 있어서 그 수를 제한하지 아니한다. 〈개정 2016. 8. 12.〉

② 제1항에 따라 국민주택을 단체공급받으려는 직장주택조합의 조합원은 주택청약종합저축에 가입하여 매월 약정납입일에 월납입금을 6회 이상 납입한 자이어야 한다. 〈개정 2016. 8. 12.〉

③ 제1항에 따라 단체공급을 받으려는 직장주택조합은 다음 각 호의 서류를 사업주체에게 제출하여야 한다.

1. 주택조합설립신고필증사본
2. 조합원의 주택청약종합저축 통장 사본. 이 경우 해당 직장주택조합의 조합장은 원본을

확인하여야 한다.

④ 사업주체는 단체공급에 경쟁이 있으면 다음 각 호의 순위에 따라 공급하여야 한다. 다만, 같은 순위에서 경쟁이 있는 때에는 신청조합원의 평균저축총액이 많은 조합에 우선 공급하여야 한다.

1. 제1순위: 해당 주택건설지로부터 4킬로미터 이내에 조합원의 직장이 있는 조합
2. 제2순위: 해당 주택건설지로부터 8킬로미터 이내에 조합원의 직장이 있는 조합
3. 제3순위: 해당 주택건설지역에 조합원의 직장이 있는 조합

제34조(대규모 택지개발지구 등에서의 우선공급) ① 사업주체는 대규모 택지개발지구[「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업이 시행되는 지역(수도권지역에 한정한다), 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택지구조성사업이 시행되는 지역(수도권지역에 한정한다) 및 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」에 따른 경제자유구역 개발사업이 시행되는 구역(이하 "경제자유구역개발사업시행구역"이라 한다)으로서 면적이 66만제곱미터 이상인 지역을 말한다. 이하 같다] 또는 행정중심복합도시 예정지역에서 건설·공급하는 주택은 제25조제3항에도 불구하고 다음 각 호의 구분에 따라 시·도지사가 정하는 기간(해당 주택건설지역이 수도권의 투기과열지구인 경우에는 2년 이상의 범위에서 정하는 기간) 이상 거주하고 있는 자에게 우선공급할 수 있다. 다만, 수도권 외의 경제자유구역개발사업시행구역으로서 면적이 66만제곱미터 이상인 지역에서 건설·공급하는 주택 수의 30퍼센트의 범위에서는 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 입주자모집공고일 현재 해당 주택건설지역에 광역시장·시장 또는 군수가 정하는 기간 이상 거주하고 있는 자에게 우선공급할 수 있으며, 그 나머지 수의 주택의 공급에 대해서는 국토교통부장관이 정하는 바에 따른다. 〈개정 2016. 5. 19., 2017. 9. 20., 2019. 11. 1., 2020. 4. 17.〉

1. 주택건설지역이 특별시·광역시인 경우에는 해당 주택건설지역 거주자에게 50퍼센트
1의2. 주택건설지역이 행정중심복합도시 예정지역인 경우에는 해당 주택건설지역 거주자에게 행정중심복합도시건설청장이 정하여 고시하는 비율
2. 주택건설지역이 경기도인 경우에는 해당 주택건설지역 거주자에게 30퍼센트, 경기도 거주자에게는 20퍼센트. 다만, 해당 주택건설지역의 주택공급신청자가 공급량에 미달될 경우에는 경기도 거주자 공급물량에 포함한다.

② 사업주체가 제1항에 따라 주택을 우선공급하는 경우 사전청약 신청자가 해당 주택건설지역에서 거주한 기간은 입주자모집공고일을 기준으로 산정한다. 다만, 사전청약 신청자는 사전당첨자모집공고일 당시 해당 주택건설지역에 거주하고 있어야 한다. 〈신설 2021. 11. 16.〉

③ 제1항에 따른 대규모 택지개발지구가 둘 이상의 특별시·광역시 또는 시·군의 행정

구역에 걸치는 경우에는 국토교통부장관이 정하는 바에 따른다. 〈개정 2021. 11. 16.〉 [제목개정 2016. 5. 19.]

제4절 특별공급

제35조(국민주택의 특별공급) ① 사업주체는 제4조제1항, 같은 조 제5항 및 제25조제3항에도 불구하고 건설하여 공급하는 국민주택을 그 건설량의 10퍼센트의 범위에서 입주자모집공고일 현재 제4조제3항에 따른 공급대상인 무주택세대구성원(제27호의2에 해당하는 경우는 제외한다)으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 관계기관의 장이 정하는 우선순위기준에 따라 한 차례(제12호부터 제14호까지 및 제27호의2에 해당하는 경우는 제외한다)에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. 다만, 시·도지사의 승인을 받은 경우에는 10퍼센트를 초과하여 특별공급할 수 있다. 〈개정 2016. 8. 12., 2017. 7. 26., 2018. 2. 9., 2018. 5. 4., 2018. 12. 11., 2019. 8. 16., 2021. 2. 2.〉

1. 「독립유공자예우에 관한 법률」에 따른 독립유공자 또는 그 유족
1의2. 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따른 국가유공자 또는 그 유족
2. 「보훈보상대상자 지원에 관한 법률」에 따른 보훈보상대상자 또는 그 유족
3. 「5·18민주유공자 예우에 관한 법률」에 따른 5·18민주유공자 또는 그 유족
4. 「특수임무유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 특수임무유공자 또는 그 유족
5. 「참전유공자예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 참전유공자
6. 「제대군인지원에 관한 법률」에 따른 장기복무 제대군인
7. 「군인복지기본법」 제10조에 따른 10년 이상 복무한 군인
8. 「의사상자 등 예우 및 지원에 관한 법률」 제2조제4호 및 제5호에 따른 의사상자 또는 의사자유족
9. 「북한이탈주민의 보호 및 정착지원에 관한 법률」 제2조제1호의 규정에 의한 북한이탈주민
10. 「군사정전에 관한 협정 체결 이후 납북피해자의 보상 및 지원에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 납북피해자
11. 「국군포로의 송환 및 대우 등에 관한 법률」 제2조제5호에 따른 등록포로(세대주 및 세대원 요건은 제외한다)
12. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택(관계법령에 따라 허가를 받거나 신고를 하고 건축해야 하는 경우에 허가를 받거나 신고를 하지 않고 건축한 주택은 제외한다.

이하 이 조에서 같다)을 소유하고 있는 자로서 해당 특별시장·광역시장·특별자치시장·시장 또는 군수가 인정하는 자. 다만, 바목에 해당하는 주택의 경우에는 관계법령에 따라 해당 사업시행을 위한 고시 등이 있은 날 이전부터 소유하고 있는 자로 한정한다.

가. 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 및 지방공사인 사업주체가 해당 주택건설사업(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목 및 다목에 따른 재개발사업 및 재건축사업은 제외한다)을 위하여 철거하는 주택

나. 사업주체가 공공사업으로 조성된 택지를 공급받아 주택을 건설하는 경우 해당 공공사업의 시행을 위하여 철거되는 주택

다. 도시·군계획사업(「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업 및 재건축사업은 제외한다)으로 철거되는 주택

라. 재해로 인하여 철거되는 주택

마. 시·도지사, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 주택의 내력구조부 등에 중대한 하자가 발생하여 해당 거주자의 보호를 위하여 이주 및 철거가 필요하다고 인정하는 주택

바. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 따른 공익사업의 시행을 위하여 철거되는 주택(가목부터 다목까지의 규정에 해당하는 사업을 위하여 철거되는 주택은 제외한다)

13. 제12호에 해당하는 주택 및 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업으로 철거되는 주택의 세입자로서 해당 사업을 위한 고시 등이 있은 날 현재 3개월 이상 거주하거나 재해가 발생한 날 현재 전입신고를 하고 거주하고 있는 성년자

14. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업(개발제한구역 안에서 시행되는 것으로 한정한다)으로 철거되는 주택의 세입자로서 같은 법 시행령 별표 2 제1호가목에 따른 기준일 현재 3개월 이상 거주한 성년자

15. 「일제하 일본군위안부 피해자에 대한 생활안정지원 및 기념사업 등에 관한 법률」에 의한 일본군위안부 피해자.

16. 「주택도시기금법 시행령」 제3조제1항에 따라 주택도시기금에 예탁된 연금기금 또는 자금을 적립한 자. 이 경우 특별공급되는 주택에 대한 융자금의 합계액은 해당 연도에 예탁된 기금 또는 자금의 총액범위 안에서 제한할 수 있다.

17. 「장애인복지법」 제32조에 따라 장애인등록증이 교부된 사람(지적장애인, 정신장애인 및 장애의 정도가 심한 뇌병변장애인의 경우에는 그 배우자를 포함한다)

18. 「다문화가족지원법」 제2조에 따른 다문화가족의 구성원으로서 배우자와 3년 이상 같은 주소지에서 거주한 자

19. 「공무원연금법」 또는 「군인연금법」의 적용을 받는 공무원 또는 군인으로 10년 이상 근무한 사람으로서 전(全) 가족이 국외에서 2년 이상 거주하고 귀국한 사람 또는 정부의 인사발령에 따른 근무지 이전으로 전 가족이 주택건설지역을 달리하여 거주하는 사람 중 그 사유가 발생한 날부터 2년 이내인 사람
20. 과학기술정보통신부장관이 국가시책상 국내유치가 필요하다고 인정하여 영주귀국하게 하는 박사학위 소지 전문가로서 입국일부터 2년 이내인 자
21. 탄광근로자 또는 공장근로자의 주거안정을 위하여 특별히 건설하는 주택을 공급받고자 하는 탄광근로자 또는 공장근로자
22. 올림픽대회, 국제기능올림픽대회 및 세계선수권대회(국제경기연맹, 국제대학스포츠연맹, 아시아경기대회조직위원회 등이 주최하는 대회로서 단체경기의 경우에는 15개국 이상, 개인경기인 경우에는 10개국 이상이 참가한 대회를 말한다)에서 3위 이상의 성적으로 입상한 우수선수 및 우수기능인
23. 「중소기업인력 지원특별법」 제3조에 따른 같은 법의 적용대상 중소기업에 종사하는 근로자
24. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시책을 추진하기 위하여 주택의 특별공급이 필요한 경우로서 해당 시·도지사가 정하여 고시한 기준에 해당하는 자
    가. 지역경제의 활성화 및 경쟁력 제고
    나. 외국인 투자의 촉진
    다. 전통문화의 보존과 관리
25. 투자촉진 또는 지역경제의 활성화 등을 위하여 국외에서 15년 이상 거주한 후 대한민국에 영주귀국하거나 귀화하는 재외동포에게 주택의 특별공급이 필요한 경우로서 해당 시·도지사가 정하여 고시하는 기준에 해당하는 자
26. 「국민체육진흥법」 제14조의2에 따른 대한민국체육유공자 또는 그 유족
27. 「한부모가족지원법 시행규칙」 제3조에 따라 여성가족부장관이 정하여 고시하는 한부모가족

27의2. 특별시장·광역시장·특별자치시장·시장·군수 또는 공공주택사업자가 「국가균형발전특별법」에 따른 도시활력증진지역 개발사업 또는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제7호의 도시재생사업과 관련하여 공공임대주택 또는 도시재생기반시설(「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제10호의 시설을 말한다)을 공급할 목적으로 취득하는 토지 또는 건축물(이하 이 호에서 "토지등"이라 한다)의 소유자로서 다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 자
    가. 입주자모집공고일 현재 취득 대상 토지등 외에 다른 주택을 소유하고 있지 아니하거나 주거전용면적 85제곱미터 이하 주택 1호 또는 1세대를 소유하고 있을 것

나. 매매계약일 현재 취득 대상 토지등을 3년 이상 소유하였을 것

28. 그밖에 법령의 규정 또는 국가시책상 특별공급이 필요한 자로서 주무부장관이 국토교통부장관과 협의한 자

② 제1항제11호, 제13호부터 제15호 및 제27호에 해당하는 자에 대한 특별공급은 공공임대주택만 해당한다.

[제목개정 2016. 8. 12.]

제36조(85제곱미터 이하 민영주택의 특별공급) 사업주체는 제4조제1항·제5항 및 제25조제3항에도 불구하고 건설하여 공급하는 85제곱미터 이하의 민영주택을 그 건설량의 10퍼센트의 범위에서 입주자모집공고일 현재 제4조제3항에 따른 공급대상인 무주택세대구성원(제8호의2에 해당하는 경우는 제외한다)으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 관계기관의 장이 정하는 우선순위기준에 따라 한 차례(제1호 및 제8호의2에 해당하는 경우는 제외한다)에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. 다만, 시·도지사의 승인을 받은 경우에는 수도권에서는 15퍼센트, 그 외의 지역에서는 20퍼센트의 범위에서 특별공급할 수 있다. 〈개정 2016. 5. 19., 2018. 5. 4., 2018. 12. 11.〉

1. 해당 주택을 건설하는 지역에서 철거되는 주택을 관계법령에 따라 해당 사업시행을 위한 고시 등이 있은 날 이전부터 소유 및 거주한 자(대지와 건물의 소유자가 같은 경우에 한하며, 1세대 1주택에 한한다)

2. 「독립유공자예우에 관한 법률」에 따른 독립유공자 또는 그 유족

2의2. 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따른 국가유공자 또는 그 유족

3. 「보훈보상대상자 지원에 관한 법률」에 따른 보훈보상대상자 또는 그 유족

4. 「5·18민주유공자 예우에 관한 법률」에 따른 5·18민주유공자 또는 그 유족

5. 「특수임무유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 특수임무유공자 또는 그 유족

6. 「참전유공자예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 참전유공자

7. 「의사상자 등 예우 및 지원에 관한 법률」 제2조제4호 및 제5호에 따른 의사상자 또는 의사자유족

8. 제35조제1항제6호, 제7호, 제9호, 제10호, 제15호, 제17호, 제19호, 제20호, 제22호부터 제24호까지, 제26호에 해당되는 자

8의2. 제35조제1항제27호의2에 해당하는 자

9. 국외에서 1년 이상 취업한 근로자 중 귀국일부터 2년 이내인 자로서 주택청약종합저축에 가입하여 제1순위에 해당하는 자

제37조(개발제한구역 해제 공공택지 주택의 특별공급) 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업,

「도시개발법」에 따른 도시개발사업 또는 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택건설사업을 위하여 해제된 개발제한구역의 지역에서 해당 공공사업으로 조성된 택지 또는 토지를 공급받아 주택을 건설하여 공급하는 사업주체는 그 건설하여 공급하는 85제곱미터 이하의 분양주택을 제4조에도 불구하고 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. 다만, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조에 따라 수립된 이주대책의 대상자에 포함되어 있거나 이주정착금을 지급받은 자는 제외한다. 〈개정 2016. 5. 19., 2020. 9. 29., 2021. 9. 27.〉

1. 해당 공공사업의 시행을 위하여 철거되는 주택의 소유자[「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 4 제2호가목4)에 따라 국민임대주택의 입주자로 선정된 자는 제외한다]
2. 「택지개발촉진법 시행령」 제13조의2제5항제4호에 따라 택지를 공급받을 수 있는 자로서 해당 택지개발사업으로 조성된 택지를 공급받지 못하거나 공급받지 않은 자
3. 「도시개발법 시행령」 제57조제5항제3호에 따라 토지를 공급받을 수 있는 자로서 해당 도시개발사업으로 조성된 토지를 공급받지 못하거나 공급받지 않은 자
4. 「공공주택 특별법 시행령」제24조제5항제4호에 따라 토지를 양도한 자로서 그 면적이 400제곱미터 이상이고 해당 공공주택건설사업으로 조성된 토지를 공급받지 못하거나 공급받지 않은 자

제38조(경제자유구역 내 민영주택의 특별공급) 사업주체는 경제자유구역(「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」에 따른 경제자유구역을 말한다. 이하 같다) 안에서 건설하여 공급하는 민영주택을 제4조 및 제28조에도 불구하고 그 건설량의 10퍼센트의 범위에서 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원(외국인인 경우에는 무주택자를 말한다)으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 관계기관의 장이 정하는 우선순위 기준에 따라 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. 다만, 시·도지사의 승인을 받은 경우에는 10퍼센트를 초과하여 특별공급할 수 있다.

1. 해당 경제자유구역에 입주하는 외국인투자기업(「외국인투자 촉진법」 제2조제1항제6호에 따른 외국인투자기업을 말한다)의 종사자
2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자로서 해당 시·도지사의 확인을 받은 자
   가. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제22조에 따라 설립된 외국교육기관 또는 국제고등학교의 교원 또는 종사자
   나. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제23조에 따라 개설된 외국인전용 의료기관 또는 외국인전용 약국의 종사자
   다. 경제자유구역 안에 소재하는 국제연합기구, 「외국인투자촉진법 시행령」 제2조제1

항에 따른 국제협력기구, 그 밖의 국제기구 종사자

제39조(비수도권 민영주택의 특별공급) 사업주체는 수도권 외의 지역에서 건설하여 공급하는 민영주택을 제28조에도 불구하고 그 건설량의 10퍼센트의 범위에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 무주택세대구성원을 제1순위로 하여 관계기관의 장이 정하는 우선순위 기준에 따라 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. 다만, 그 주택건설지역의 청약률, 분양률, 특별공급수요 등을 고려하여 시·도지사의 승인을 받은 경우에는 20퍼센트까지 특별공급할 수 있다.

1. 수도권에서 수도권 외의 지역으로 이전하는 학교(「수도권정비계획법 시행령」 제3조제1호에 따른 학교를 말한다)에 근무하는 자
2. 수도권에서 수도권 외의 지역으로 이전하는 공장(「수도권정비계획법 시행령」 제3조제2호에 따른 공장을 말한다)에 근무하는 자
3. 수도권에서 수도권 외의 지역으로 이전하는 기업 중 「국가균형발전 특별법 시행령」 제17조제3항에 따라 산업통상자원부장관이 정한 세부기준에 따라 지원대상이 되는 기업에 근무하는 자
4. 수도권에서 수도권 외의 지역으로 이전하는 기업연구소(「산업기술혁신 촉진법」 제34조에 따른 기업연구소를 말한다)에 근무하는 자

제40조(다자녀가구 특별공급) ① 사업주체는 건설하여 공급하는 주택을 그 건설량의 10퍼센트(출산 장려의 목적으로 지역별 출산율, 다자녀가구의 청약현황 등을 고려하여 입주자모집 승인권자가 인정하는 경우에는 15퍼센트)의 범위에서 입주자모집공고일 현재 미성년자인 세 명 이상의 자녀(태아를 포함한다. 이하 같다)를 둔 무주택세대구성원에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. 〈개정 2016. 11. 15., 2018. 5. 4.〉

② 제1항에도 불구하고 제18조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업주체가 건설하여 공급하는 85제곱미터 이하의 주택은 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득(태아를 포함한 가구원 수가 4명 이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득을 말한다. 이하 같다)의 120퍼센트 이하인 무주택세대구성원에게 특별공급할 수 있다. 〈개정 2016. 5. 19., 2016. 11. 15., 2018. 5. 4., 2020. 9. 29.〉

③ 태아나 입양한 자녀를 포함하여 제1항에 따른 입주자로 선정된 경우에는 국토교통부장관이 정하는 출산 등과 관련한 자료를 제출하거나 입주시까지 입양이 유지되어야 한다. 〈신설 2016. 11. 15.〉

제41조(신혼부부 특별공급) ① 사업주체는 건설하여 공급하는 85제곱미터 이하의 주택을 그 건설량의 20퍼센트의 범위에서 연간 주택건설계획량 등을 고려하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 비율의 주택을 제1호 각 목의 요건을 모두 갖춘 자에게 제2호 각 목의 순위에 따르거나 추첨의 방법으로 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. 다만, 제18조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업주체가 건설하여 공급하는 주택은 30퍼센트의 범위에서 특별공급할 수 있다. 〈개정 2016. 5. 19., 2018. 5. 4., 2018. 12. 11., 2019. 11. 1., 2020. 9. 29., 2021. 2. 2., 2021. 11. 16.〉

1. 공급요건
   가. 입주자모집공고일 현재 혼인기간(「가족관계의 등록 등에 관한 법률」 제15조제1항 제3호에 따른 혼인관계증명서의 신고일을 기준으로 산정한다. 이하 같다)이 7년 이내일 것
   나. 삭제 〈2018. 5. 4.〉
   다. 무주택세대구성원일 것. 다만, 신혼부부는 혼인신고일부터 입주자모집공고일까지 계속하여 무주택자여야 한다.
   라. 해당 세대의 월평균 소득이 다음의 어느 하나에 해당할 것
      1) 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 140퍼센트(배우자가 소득이 있는 경우에는 160퍼센트로 한다) 이하일 것
      2) 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 140퍼센트(배우자가 소득이 있는 경우에는 160퍼센트로 한다)를 초과하는 경우로서 세대원이 소유하는 부동산의 가액의 합계가 「국민건강보험법 시행령」 별표 4 제3호에 따른 재산등급 중 29등급에 해당하는 재산금액의 하한과 상한을 산술평균한 금액 이하일 것. 이 경우 부동산 가액의 산정방법은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.
2. 공급순위
   가. 제1순위: 다음의 어느 하나에 해당하는 경우
      1) 제1호가목에 따른 혼인기간 중 자녀를 출산(임신 중이거나 입양한 경우를 포함한다)하여 자녀가 있는 경우
      2) 「민법」 제855조제2항에 따라 혼인 중의 출생자로 인정되는 혼인외의 출생자가 있는 경우
   나. 제2순위: 제1순위에 해당하지 아니하는 경우

② 제1항제2호 각 목에 따른 제1순위 및 제2순위 안에서 경쟁이 있는 경우에는 다음 각 호의 순서대로 입주자를 선정하여야 한다. 다만, 제34조제1항의 경우에는 제1호를 적용하지 아니한다.

1. 해당 주택건설지역의 거주자. 다만, 제4조제1항 각 호에 해당하는 지역에 주택공급을

신청하는 경우와 같은 조 제3항 각 호에 해당하는 지역의 거주자가 해당 지역에 주택 공급을 신청하는 경우만 해당한다.

2. 자녀수가 많은 자
3. 자녀수가 같은 경우에는 추첨으로 선정된 자

③ 제1항에 따른 특별공급 대상 주택은 다음 각 호의 구분에 따라 공급해야 한다. 〈개정 2021. 11. 16.〉

1. 특별공급 대상 주택 수의 50퍼센트는 제1항제1호 각 목의 요건을 모두 갖춘 사람 중 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100퍼센트(배우자가 소득이 있는 경우에는 120퍼센트로 한다) 이하인 사람에게 우선 공급한다. 이 경우 공급순위는 제1항제2호 및 제2항에 따른다.
2. 특별공급 대상 주택 수의 20퍼센트는 제1항제1호 각 목의 요건을 모두 갖춘 사람 중 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 140퍼센트(배우자가 소득이 있는 경우에는 160퍼센트로 한다) 이하인 사람에게 공급한다. 이 경우 공급순위는 제1항제2호 및 제2항에 따른다.
3. 나머지 특별공급 대상 주택은 제1항제1호 각 목의 요건을 모두 갖춘 사람에게 추첨의 방법으로 공급한다.

④ 제1항제2호가목에 따라 임신 또는 입양하여 입주자로 선정된 경우에는 국토교통부장관이 정하는 출산 등과 관련한 자료를 제출하거나 입주할 때까지 입양이 유지되어야 한다. 〈개정 2018. 5. 4., 2020. 9. 29.〉

제42조(외국인 특별공급) 사업주체는 건설하여 공급하는 주택을 그 건설량의 10퍼센트의 범위에서 입주자모집공고일 현재 무주택자(국민주택의 경우에는 입주자모집공고일부터 입주시까지 무주택자이어야 한다)인 외국인에게 외국인투자의 촉진을 위한 시책을 추진하기위하여 해당 시·도지사가 정하여 고시하는 기준에 따라 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. 다만, 시·도지사의 승인을 받은 경우에는 10퍼센트를 초과하여 특별공급할 수 있다. 〈개정 2016. 8. 12.〉

제43조(생애최초 주택 구입자 특별공급) ① 사업주체는 건설하여 공급하는 국민주택을 그 건설량의 25퍼센트의 범위에서 입주자모집공고일 현재 생애 최초(세대에 속한 모든 자가 과거 주택을 소유한 사실이 없는 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)로 주택을 구입하는 자로서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 자에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 추첨의 방법으로 입주자를 선정하여 특별공급할 수 있다. 〈개정 2016. 8. 12., 2020. 9. 29., 2021. 2. 2.〉

1. 제27조제1항의 1순위에 해당하는 무주택세대구성원으로서 저축액이 선납금을 포함하여 600만원 이상인 자
2. 입주자모집공고일 현재 혼인 중이거나 자녀가 있는 자
3. 입주자모집공고일 현재 근로자 또는 자영업자[과거 1년 내에 소득세(「소득세법」 제19조 또는 제20조에 해당하는 소득에 대하여 납부하는 것을 말한다. 이하 이 조에서 같다)를 납부한 자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다]로서 5년 이상 소득세를 납부한 자. 이 경우 해당 소득세납부의무자이나 소득공제, 세액공제, 세액감면 등으로 납부의무액이 없는 경우를 포함한다.
4. 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득[4명 이상인 세대는 가구원수(주택공급신청자의 직계존속은 1년 이상 같은 주민등록표에 올라 있는 경우만 가구원수에 포함한다)별 가구당 월평균 소득을 말한다. 이하 이 조에서 같다]의 130퍼센트 이하인 자

② 제1항에 따른 특별공급 대상 주택수의 70퍼센트는 제1항 각 목의 요건을 모두 갖춘 자로서 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100퍼센트 이하인 자에게 추첨의 방법으로 우선 공급해야 한다. 〈신설 2021. 2. 2.〉

③ 사업주체는 건설하여 공급하는 85제곱미터 이하의 민영주택을 그 건설량의 20퍼센트(공공택지 외의 택지에 건설하여 공급하는 경우에는 10퍼센트를 말한다)의 범위에서 입주자모집공고일 현재 생애 최초로 주택을 구입하는 자로서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 자에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 추첨의 방법으로 입주자를 선정하여 특별공급할 수 있다. 이 경우 단독세대주나 세대주와 같은 세대별주민등록표에 등재되어 있는 사람(세대원은 제외한다)에게는 전용면적이 60제곱미터 이하인 주택으로만 특별공급할 수 있다. 〈신설 2020. 9. 29., 2021. 2. 2., 2021. 11. 16.〉

1. 제28조제1항의 1순위에 해당하는 무주택세대구성원인 자
2. 입주자모집공고일 현재 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람
   가. 혼인 중이거나 자녀가 있는 사람
   나. 가목에 해당하지 않는 사람으로서 제4호에 해당하는 사람
3. 입주자모집공고일 현재 근로자 또는 자영업자로서 5년 이상 소득세를 납부한 자. 이 경우 해당 소득세납부의무자이나 소득공제, 세액공제, 세액감면 등으로 납부의무액이 없는 경우를 포함한다.
4. 해당 세대의 월평균 소득이 다음 각 목의 어느 하나에 해당할 것
   가. 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 160퍼센트 이하일 것
   나. 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 160퍼센트를 초과하는 경우로서 세대원이 소유하는 부동산의 가액의 합계가 「국민건강보험법 시행령」 별표 4 제3호에 따

른 재산등급 중 29등급에 해당하는 재산금액의 하한과 상한을 산술평균한 금액 이하일 것. 이 경우 부동산 가액의 산정방법은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

④ 제3항에 따른 특별공급 대상 주택은 다음 각 호의 구분에 따라 공급해야 한다. 〈개정 2021. 11. 16.〉

1. 특별공급 대상 주택 수의 50퍼센트는 제3항제1호, 같은 항 제2호가목, 같은 항 제3호 및 제4호가목의 요건을 모두 갖춘 사람으로서 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 130퍼센트 이하인 사람에게 추첨의 방법으로 우선 공급한다.
2. 특별공급 대상 주택 수의 20퍼센트는 제3항제1호, 같은 항 제2호가목, 같은 항 제3호 및 제4호가목의 요건을 모두 갖춘 사람으로서 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 160퍼센트 이하인 사람에게 추첨의 방법으로 공급한다.
3. 나머지 특별공급 대상 주택은 제3항 각 호의 요건을 모두 갖춘 사람에게 추첨의 방법으로 공급한다.

제44조(도시개발사업에 따른 철거주택 소유자에 대한 특별공급) 사업주체는 도시개발사업(「도시개발법」 제11조제1항제5호 또는 제11호에 해당하는 자가 같은 법에 따라 시행하는 도시개발사업으로서 개발면적이 33만제곱미터 이상인 경우만 해당한다)으로 조성된 토지에 건설하여 공급하는 85제곱미터 이하의 민영주택을 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원으로서 해당 도시개발사업의 시행을 위하여 철거되는 주택의 소유자에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. 다만, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조에 따라 수립된 이주대책의 대상자에 포함되어 있거나 이주정착금을 지급받은 자는 제외한다.

제45조(국가유공자 등 특별공급) 사업주체는 2024년 3월 31일까지 입주자모집승인을 신청(「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자의 경우에는 입주자모집공고를 말한다)하여 건설·공급하는 국민주택을 제4조제1항·제5항 및 제25조제3항에도 불구하고 그 건설량의 5퍼센트(공공임대주택의 경우에는 10퍼센트)의 범위에서 입주자모집공고일 현재 제4조제3항에 따른 공급대상인 무주택세대구성원으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 국가보훈처장이 정하는 기준에 따라 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다.

1. 「독립유공자예우에 관한 법률」에 따른 독립유공자 또는 그 유족
2. 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따른 국가유공자 또는 그 유족
3. 「보훈보상대상자 지원에 관한 법률」에 따른 보훈보상대상자 또는 그 유족

4. 「5·18민주유공자 예우에 관한 법률」에 따른 5·18민주유공자 또는 그 유족
5. 「특수임무유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 특수임무유공자 또는 그 유족
6. 「참전유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 참전유공자
[전문개정 2019. 11. 1.]

제46조(노부모 부양자에 대한 특별공급) ① 사업주체는 건설하여 공급하는 주택을 그 건설량의 3퍼센트의 범위에서 입주자모집공고일 현재 65세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다)을 3년 이상 계속하여 부양(같은 세대별주민등록표상에 등재되어 있는 경우에 한정한다)하고 있는 자로서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 자에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다.
1. 제27조 및 제28조에 따른 제1순위에 해당하는 자일 것
2. 무주택세대구성원(세대주에 한정하며, 피부양자의 배우자도 무주택자이어야 하고 피부양자의 배우자가 주택을 소유하고 있었던 기간은 무주택기간에서 제외한다. 이하 이 조에서 같다)일 것

② 제1항에 따라 특별공급을 할 때 제1순위에서 경쟁이 있는 경우 국민주택은 제27조제2항의 공급방법에 따르고, 민영주택은 가점제를 적용하되, 동점일 경우에는 추첨의 방법에 따른다. 〈개정 2016. 8. 12.〉

③ 제1항에도 불구하고 제18조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업주체는 건설하여 공급하는 85제곱미터 이하의 주택을 그 건설량의 5퍼센트의 범위에서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 자에게 특별공급할 수 있다. 〈개정 2016. 5. 19., 2020. 9. 29.〉
1. 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득(4명 이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득을 말한다)의 120퍼센트 이하일 것
2. 무주택세대구성원일 것

제47조(이전기관 종사자 등 특별공급) ① 삭제 〈2021. 7. 5.〉

② 사업주체는 「도청 이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도청이전신도시에서 건설하여 공급하는 주택을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. 〈개정 2021. 5. 24.〉
1. 도청이전신도시에 건설되는 도청 및 공공기관에 근무하기 위하여 이주하는 종사자
2. 도청이전신도시로 이전하거나 설립하는 「국가과학기술 경쟁력 강화를 위한 이공계지원 특별법」 제2조제2호에 따른 대학의 교원 또는 종사자
3. 도청이전신도시에 입주하는 기업, 연구기관, 의료기관 및 공익단체의 종사자 중 도시 활성화 및 투자 촉진 등을 위하여 특별공급이 필요하다고 도지사가 인정하는 자

③ 사업주체는 제1호 각 목의 지역에서 건설하여 공급하는 주택을 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. 다만, 2주택 이상을 소유한 세대에 속한 사람은 제외한다. 〈개정 2018. 3. 27., 2021. 5. 28.〉

1. 공급지역
   가. 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제6조에 따라 지정되는 혁신도시개발예정지구와 같은 법 제29조제1항 단서에 따라 개별 이전하는 지역(이하 이 항에서 "혁신도시예정지역"이라 한다)
   나. 해당 시·도지사가 인정하는 혁신도시예정지역 인근의 주택건설지역
2. 공급대상자
   가. 혁신도시예정지역으로 이전하거나 혁신도시예정지역에 설치하는 국가기관, 지방자치단체 및 공공기관 종사자
   나. 혁신도시예정지역으로 이전하거나 혁신도시예정지역에 설립하는 다음에 해당하는 교육기관의 교원 또는 종사자
      1) 「유아교육법」 제2조에 따른 유치원
      2) 「초·중등교육법」 제2조에 따른 학교
      3) 「고등교육법」 제2조에 따른 학교
   다. 혁신도시예정지역에 입주하는 기업, 연구기관 및 의료기관의 종사자 중 도시활성화 및 투자 촉진 등을 위하여 특별공급이 필요하다고 해당 시·도지사가 인정하는 자

④ 사업주체는 해당 시·도지사가 주거여건, 주택의 수요·공급 상황 등을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 2018년 12월 31일까지 혁신도시예정지역에서 건설하여 공급하는 주택(소속 직원의 관사나 숙소로 사용하는 경우로 한정한다)을 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 이전공공기관에 특별공급할 수 있다. 〈개정 2018. 3. 27.〉

⑤ 사업주체는 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제189조의2에 따라 건설되는 영어교육도시에서 건설하여 공급하는 주택을 그 도시에 설립되는 다음 각 호의 학교 또는 법인에 근무하기 위하여 전입하는 사람으로서 제주특별자치도지사가 인정하는 사람에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택(외국인인 경우에는 1인 1주택을 말한다)의 기준으로 특별공급할 수 있다.

1. 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제182조제1항에 따른 외국교육기관 중 외국대학
2. 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제189조의4에 따른 국제학교

3. 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제189조의7에 따라 국제학교 설립승인을 받은 법인. 이 경우 설립승인 후 국제학교의 운영을 위탁한 경우는 그러하지 아니하다.
4. 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제189조의8에 따라 국제학교의 운영을 위탁받은 법인

⑥ 사업주체는 「주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 평택시등(이하 "평택시등"이라 한다)에서 건설하여 공급하는 주택을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자으로서 평택시등의 장이 인정하는 자에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다.

1. 대한민국 국민으로서 「대한민국과 아메리카합중국 간의 상호방위조약 제4조에 의한 시설과 구역 및 대한민국에서의 합중국 군대의 지위에 관한 협정」 제17조에 따른 민간인인 고용원
2. 대한민국 국민으로서 「대한민국과 미합중국간의 한국노무단의 지위에 관한 협정」 제1조에 따라 미합중국 군대를 위하여 노역을 수행하는 한국노무단의 민간인인 고용원

⑦ 사업주체는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 산업단지(이하 이 항에서 "산업단지"라 한다)에서 건설하여 공급하는 주택을 같은 법 시행규칙 제27조의2에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. 〈개정 2021. 7. 5.〉

1. 해당 산업단지(해당 주택건설지역 내의 다른 산업단지로서 주택건설사업계획 승인권자가 입주기업 종사자 지원을 위해 필요하다고 인정하는 산업단지를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)의 입주기업(「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 산업단지 개발사업의 시행자와 분양계약을 체결한 입주예정기업을 포함한다. 이하 이 항에서 같다), 연구기관 및 의료기관의 종사자
2. 해당 산업단지 내로 이전하거나 산업단지 내에 설립하는 다음 각 목에 해당하는 교육기관의 교원 또는 종사자
   가. 「유아교육법」 제2조제2호에 따른 유치원
   나. 「초·중등교육법」 제2조에 따른 학교
   다. 「고등교육법」 제2조에 따른 학교

⑧ 사업주체는 「기업도시개발 특별법」 제5조에 따라 지정된 기업도시개발구역에서 건설하여 공급하는 주택을 같은 법 시행령 제39조제1항 각 호에 해당하는 자에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. 〈신설 2017. 11. 24.〉

⑨ 사업주체는 해당 시·도지사가 주거여건, 주택의 수급상황 등을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 산업단지 또는 기업도시개발구역에서 건설하여 공급하는 주택(국토교

통부장관이 제10항제3호에서 정하는 바에 따라 소속 직원의 숙소로 사용하는 경우로 한정한다)을 산업단지 또는 기업도시개발구역 입주기업에 특별공급할 수 있다. 〈개정 2017. 11. 24.〉

⑩ 제2항부터 제9항까지에 따른 특별공급에 필요한 세부적인 사항은 다음 각 호에서 정하는 사람이 따로 정할 수 있다. 〈개정 2017. 11. 24., 2021. 7. 5.〉

1. 삭제 〈2021. 7. 5.〉
2. 제2항의 경우: 도지사
3. 제3항, 제7항 및 제8항의 경우: 국토교통부장관
4. 제5항의 경우: 제주특별자치도지사
5. 제6항의 경우: 평택시등의 장

⑪ 제2항부터 제10항까지의 규정에 따라 주택을 공급하는 경우에는 다음 각 호에서 정하는 바에 따른다. 〈개정 2016. 11. 15., 2017. 11. 24., 2021. 7. 5.〉

1. 제4항 및 제9항에 따라 주택을 공급하는 경우에는 이 규칙의 다른 조항을 적용하지 아니한다.
2. 제1호 외의 경우에는 제54조, 제55조, 제57조 및 제58조만을 적용한다.

제47조의2(특별공급 제외 주택) 사업주체는 제35조부터 제47조까지의 규정에도 불구하고 투기과열지구에서 공급되는 주택으로서 분양가격(제21조제3항제11호에 따른 분양가격을 말한다)이 9억원을 초과하는 주택은 특별공급할 수 없다.

[본조신설 2018. 5. 4.]

제47조의3(불법전매 등으로 계약취소된 주택의 재공급) ① 사업주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지구 또는 지역 등에서 법 제64조제3항 및 제65조제3항에 따라 입주자로 선정된 지위나 주택을 취득하는 경우 매분기 말일을 기준으로 취득해야 한다. 〈개정 2021. 2. 2.〉

1. 투기과열지구 또는 청약과열지역
2. 국토교통부장관 및 시·도지사가 투기과열지구 또는 청약과열지역이 아닌 지역에서 필요하다고 인정하여 지정하는 주택단지

② 사업주체는 제1항에 따라 취득하는 입주자로 선정된 지위 또는 주택(이하 이 조에서 "계약취소주택"이라 한다)을 입주자모집공고일 현재 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 사람에게 추첨의 방법으로 공급해야 한다. 〈개정 2021. 5. 28.〉

1. 해당 주택건설지역의 거주자일 것
2. 세대주로서 무주택세대구성원일 것

3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 제한기간 중에 있지 않을 것
   가. 제54조제2항에 따른 재당첨 제한기간
   나. 제56조제1항에 따른 입주자 자격 제한기간
   다. 제58조제3항에 따른 입주자선정 제한기간

③ 사업주체는 제2항에도 불구하고 계약취소주택이 제35조부터 제47조까지의 규정에 따라 공급되는 주택인 경우에는 해당 주택건설지역의 거주자로서 입주자모집공고일 현재 해당 특별공급의 요건을 갖춘 사람을 대상으로 추첨의 방법으로 공급해야 한다. 다만, 특별공급 요건을 갖춘 사람이 신청을 하지 않거나 본문에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우에는 제2항 각 호의 요건을 모두 갖춘 사람을 대상으로 추첨의 방법으로 공급한다.

④ 사업주체는 제2항 및 제3항에 따라 계약취소주택을 공급하는 경우 계약취소주택수의 40퍼센트 이상(소수점 이하는 올림한다)의 예비입주자를 선정해야 한다.

⑤ 사업주체는 입주자를 선정한 경우 제57조제1항에 따라 당첨자의 명단을 주택청약업무수행기관에 통보해야 한다. 〈개정 2021. 2. 2.〉

⑥ 입주자모집승인권자는 각 사업주체들과 협의하여 관할 지역에 있는 계약취소주택을 분기별 또는 반기별로 통합하여 한꺼번에 공급하게 할 수 있다.

⑦ 입주자모집승인권자는 계약취소주택의 재공급을 위한 입주자모집을 승인하는 경우 계약취소주택의 당초 분양가격, 법 제64조제3항 및 제65조제3항에 따른 매입비용 및 지급금액, 계약취소주택의 재공급에 들어간 법률 자문 비용, 홍보비·인건비 등의 부대경비 등을 고려할 때 그 재공급가격이 적절한지를 검토·확인해야 한다. 〈신설 2021. 5. 28.〉

⑧ 사업주체는 제52조에 따라 입주자모집승인권자 또는 주택청약업무수행기관을 통해 무주택기간 및 주택소유여부 등 입주대상자의 자격을 확인해야 한다. 〈개정 2021. 2. 2., 2021. 5. 28.〉

[전문개정 2019. 8. 16.]

제48조(특별공급의 입주자저축 요건) 제35조제1항(제1호부터 제5호까지, 제12호, 제13호, 제14호, 제17호, 제27호의2 및 제28호를 제외한다), 제36조[제1호부터 제6호까지, 제8호(제35조제1항제17호에 해당하는 부분만을 말한다) 및 제8호의2를 제외한다], 제38조, 제39조, 제40조 및 제41조제1항에 따라 주택을 특별공급받고자 하는 자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 요건을 갖추어야 한다. 〈개정 2016. 5. 19., 2016. 8. 12., 2018. 12. 11.〉

1. 국민주택을 특별공급받으려는 경우: 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 지나고 매월 약정납입일에 월납입금을 6회 이상 납입하였을 것

2. 민영주택을 특별공급받으려는 경우: 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 지나고 별표 2의 예치기준금액에 상당하는 금액을 납입하였을 것

제49조(특별공급의 비율 조정 등) ① 입주자모집승인권자는 제40조, 제41조, 제43조 및 제46조에 따른 각 특별공급의 비율을 증가 또는 감소시킬 수 있다. 이 경우 다음 각 호의 요건을 모두 충족하여야 한다.

1. 각 특별공급 비율은 10퍼센트(전체 건설량을 기준으로 한다)의 범위 내의 비율에서 증가 또는 감소시킬 것
2. 각 유형별 특별공급비율은 최소 3퍼센트 이상일 것
3. 특별공급 비율의 조정 후 각 유형별 비율의 합이 조정 전의 각 유형별 비율의 합을 초과하지 아니할 것

② 국토교통부장관은 제40조, 제41조, 제43조 및 제46조에 따른 입주자 선정에 관한 세부적인 사항을 정할 수 있다 〈개정 2016. 5. 19., 2017. 11. 24.〉

③ 시·도지사는 제35조제1항제24호, 제36조제8호(제35조제1항제24호에 해당되는 사람으로 한정한다), 제39조, 제42조 및 제44조에 따른 입주자 선정에 관한 세부적인 사항을 정할 수 있다. 〈신설 2017. 11. 24., 2018. 12. 11.〉

제5장 입주자 선정 및 관리

제1절 입주자 선정

제50조(입주자선정업무 등의 대행) ① 사업주체는 입주자를 선정하려는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 기관에 청약접수 및 입주자선정업무의 대행을 의뢰해야 한다. 다만, 제19조제3항에 따라 방문접수의 방법으로 입주자를 모집하거나 제47조에 따라 입주자를 모집하는 경우는 예외로 한다. 〈개정 2018. 5. 4., 2018. 12. 11., 2019. 8. 16., 2021. 2. 2.〉

1. 청약접수
   가. 제27조 및 제28조에 따라 입주자를 선정하려는 경우: 입주자저축 취급기관
   나. 제19조제5항, 제31조부터 제33조까지 및 제35조부터 제46조까지 및 제47조의3(해당 주택이 20세대 또는 20호 이상인 경우로 한정한다)에 따라 입주자를 선정하려는 경우: 주택청약업무수행기관
2. 입주자 선정 및 동·호수 배정: 주택청약업무수행기관

② 제1항에도 불구하고 제18조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업주체는 다음 각 호의

업무를 직접 할 수 있다. 〈개정 2016. 5. 19., 2019. 11. 1.〉
1. 청약접수
2. 제27조 및 제28조에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택 및 분양전환되지 아니하는 공공임대주택의 입주자 선정
③ 제1항 및 제2항에 따라 청약접수 업무를 수행하는 기관은 청약률을 인터넷 홈페이지 등에 게시하여야 한다.
④ 법 제54조의2제2항 각 호 외의 부분에서 "입주자자격, 공급 순위 등을 증명하는 서류의 확인 등 국토교통부령으로 정하는 업무"란 다음 각 호의 업무를 말한다. 〈개정 2019. 11. 1.〉
1. 제23조 및 제24조에 따라 주택공급 신청자가 제출한 서류의 확인 및 관리
2. 제52조에 따른 입주자 자격의 확인 및 제57조제8항에 따른 부적격 당첨 여부 확인
3. 제57조 및 제58조에 따른 당첨자·부적격 당첨자의 명단관리
4. 제59조에 따른 주택의 공급계약 체결에 관한 업무
5. 제1호부터 제4호까지의 규정과 관련된 상담 및 안내 등
⑤ 사업주체는 주택청약업무수행기관에 제35조에서 제49조까지의 규정에 따른 입주자선정업무 중 동·호수 배정업무의 대행을 의뢰해야 한다. 〈개정 2021. 2. 2.〉

제50조의2(분양대행자에 대한 교육 등) ① 사업주체는 법 제54조의2제2항에 따른 분양대행자(이하 이 조에서 "분양대행자"라 한다)에게 제50조제4항 각 호의 업무(이하 이 조에서 "분양대행 업무"라 한다)를 대행하게 하는 경우 법 제54조의2제3항에 따라 분양대행자가 국토교통부장관이 전문교육기관으로 지정·고시하는 관련 기관·단체에서 다음 각 호에 해당하는 사항을 교육받도록 해야 한다.
1. 다음 각 목의 내용을 포함하는 분양대행 업무에 필요한 전문지식에 관한 사항
   가. 주택의 공급방법 및 공급순위
   나. 특별공급 대상자 자격 및 특별공급 요건
   다. 투기과열지구 및 법 제63조의2에 따른 조정대상지역의 지정 및 해제
   라. 법 제64조에 따른 전매행위 제한 및 법 제65조에 따른 공급질서 교란 금지
2. 분양대행자의 소양 및 윤리에 관한 사항
② 제1항에 따른 교육은 분양대행 업무를 하려는 주택의 입주자모집공고일(사전청약의 경우에는 사전당첨자모집공고일로 한다) 전 1년 이내에 받아야 한다. 〈개정 2021. 11. 16.〉
③ 제1항에 따른 전문교육기관은 매년 11월 30일까지 다음 각 호의 내용이 포함된 다음 연도의 교육계획서를 작성하여 입주자모집승인권자 및 사업주체에게 통보해야 한다.

1. 교육 일시·장소 및 시간. 이 경우 교육 기간은 1일로 한다.
2. 교육 예정 인원
3. 교육 과목 및 내용
4. 교육 수료 기준 및 수료증 발급에 관한 사항
5. 그 밖에 교육의 시행에 필요한 사항

④ 사업주체는 분양대행자가 이 규칙에서 정한 절차와 기준에 따라 분양대행 업무를 수행하도록 감독해야 한다.

⑤ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 교육에 관하여 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

[본조신설 2019. 11. 1.]

제51조(최하층 우선배정) 주택청약업무수행기관은 사업주체가 5층 이상의 주택을 건설·공급하여 제50조제1항 및 제5항에 따라 대행을 의뢰하는 경우 당첨자 또는 그 세대에 속한 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 주택의 최하층(해당 주택의 분양가격이 바로 위층 주택의 분양가격보다 높은 경우는 제외한다)을 희망하는 때에는 해당 최하층을 그 당첨자에게 우선 배정해야 한다. 이 경우 제1호 또는 제2호에 해당하는 자와 제3호에 해당하는 자 사이에 경쟁이 있으면 제1호 또는 제2호에 해당하는 자에게 우선 배정해야 한다. 〈개정 2016. 5. 19., 2017. 11. 24., 2021. 2. 2.〉

1. 입주자 모집공고일 현재 65세 이상인 자
2. 「장애인복지법」 제32조에 따라 장애인등록증이 발급된 자
3. 입주자모집공고일 현재 미성년자인 세 명 이상의 자녀를 둔 자

제52조(입주대상자 자격 확인 등) ① 사업주체(사업주체가 국가 또는 지방자치단체인 경우에는 시·도지사를 말한다. 이하 이 조에서 같다)는 주택의 입주자를 선정하거나 사업계획상의 입주자를 확정하려는 경우에는 입주대상자(예비입주대상자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)로 선정된 자 또는 사업계획상의 입주대상자로 확정된 자에 대하여 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」에 따라 구성된 주택전산망을 이용한 무주택기간 및 주택소유 여부 등의 전산검색을 국토교통부장관이 정하는 방법과 절차에 따라 국토교통부장관에게 의뢰해야 한다. 다만, 입주자저축취급기관이 제50조제1항에 따라 청약접수를 대행하는 경우에는 입주자저축취급기관이 주택청약업무수행기관으로 하여금 국토교통부장관에게 전산검색을 의뢰하도록 요청해야 한다. 〈개정 2021. 2. 2.〉

② 제23조제2항 각 호 외의 부분 단서에 따라 주택의 공급신청시에 구비서류의 제출을 생략한 경우 사업주체는 주택의 공급계약을 체결하기 전에 당첨예정자로부터 같은 항 제

2호부터 제4호까지, 제8호 및 제9호에 따른 서류를 제출받아 세대주, 세대원 및 해당 거주지 등을 확인하여야 한다.

③ 사업주체는 제1항 및 제2항에 따른 전산검색 및 제출서류의 확인 결과 공급자격 또는 선정순위를 달리한 부적격자로 판정된 자에 대해서는 그 결과를 통보하고, 통보한 날부터 7일 이상의 기간을 정하여 제23조제4항 각 호에 따른 주택 소유 여부를 증명할 수 있는 서류, 세대주, 세대원 및 해당 거주지 등을 확인할 수 있는 증명서류 등을 제출하도록 하여 공급자격 또는 선정순위의 정당 여부를 확인한 후 입주자를 선정하거나 사업계획상의 입주대상자를 확정하여야 한다.

④ 사업주체는 제3항에 따른 서류를 접수일부터 5년(제54조에 따른 재당첨제한기간이 10년에 해당하는 경우에는 10년) 동안 보관하여야 하며, 관계기관의 요청이 있는 경우에는 해당 서류를 제출하여야 한다.

⑤ 법 제5조제3항에 따라 근로자를 고용한 자가 그 근로자를 위하여 건설하는 주택의 경우 해당 사업계획 승인 당시 입주대상자의 일부를 확정할 수 없는 때에는 입주대상자의 명단을 해당 주택의 사용검사일 이전까지 확정하여 시·도지사에게 통보한 후 입주대상자로 확정된 자의 무주택기간 및 주택소유 여부 등을 전산검색하여야 한다. 이 경우 전산검색의 방법 및 절차에 관하여는 제1항을 준용한다. 〈개정 2016. 8. 12.〉

⑥ 제1항 또는 제5항에 따른 의뢰를 받은 국토교통부장관은 14일 이내에 전산검색 결과를 사업주체 또는 주택청약업무수행기관에 통보해야 한다. 〈개정 2021. 2. 2.〉

제52조의2(입주자자격 및 공급 순위 등 정보의 사전제공) ① 주택을 공급받으려는 자는 주택공급 신청 전에 법 제89조제4항제3호에 따라 국토교통부장관으로부터 같은 호의 업무를 위탁받은 주택청약업무수행기관의 인터넷 홈페이지를 통하여 법 제56조의3제2항에 따른 개인정보의 수집·제공 동의를 하고 입주자자격, 주택의 소유 여부, 재당첨 제한 여부, 공급 순위 등에 관한 정보를 요청할 수 있다.

② 주택청약업무수행기관은 제1항에 따른 요청이 있는 경우 입주자저축 가입자의 입주자자격 및 공급 순위 등에 대한 자료 및 정보를 검색하고, 그 결과를 인터넷 홈페이지, 휴대전화 문자메시지 등의 방법으로 통지해야 한다.

[본조신설 2021. 2. 2.]

제52조의3(입주대상자 자격 확인 및 정보의 사전제공에 관한 규정의 준용) 사전당첨자의 자격 확인과 사전당첨자 자격 및 공급 순위 등에 관한 정보의 사전제공에 관하여는 제52조(제5항은 제외한다) 및 제52조의2를 준용한다.

[본조신설 2021. 11. 16.]

제53조(주택소유 여부 판정기준) 주택소유 여부를 판단할 때 분양권등을 갖고 있거나 주택 또는 분양권등의 공유지분을 소유하고 있는 경우에는 주택을 소유하고 있는 것으로 보되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택을 소유하지 아니한 것으로 본다. 다만, 공공임대주택의 공급, 제46조, 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6 제2호라목에 따른 특별공급의 경우 무주택세대구성원에 해당하는지 여부를 판단할 때에는 제6호를 적용하지 아니한다. 〈개정 2016. 5. 19., 2016. 8. 12., 2017. 11. 24., 2018. 12. 11.〉

1. 상속으로 주택의 공유지분을 취득한 사실이 판명되어 사업주체로부터 제52조제3항에 따라 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 그 지분을 처분한 경우
2. 도시지역이 아닌 지역 또는 면의 행정구역(수도권은 제외한다)에 건축되어 있는 주택으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택의 소유자가 해당 주택건설지역에 거주(상속으로 주택을 취득한 경우에는 피상속인이 거주한 것을 상속인이 거주한 것으로 본다)하다가 다른 주택건설지역으로 이주한 경우
   가. 사용승인 후 20년 이상 경과된 단독주택
   나. 85제곱미터 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 제52조제3항에 따른 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 이를 처분한 경우
4. 세무서에 사업자로 등록한 개인사업자가 그 소속 근로자의 숙소로 사용하기 위하여 법 제5조제3항에 따라 주택을 건설하여 소유하고 있거나 사업주체가 정부시책의 일환으로 근로자에게 공급할 목적으로 사업계획 승인을 받아 건설한 주택을 공급받아 소유하고 있는 경우
5. 20제곱미터 이하의 주택 또는 분양권등을 소유하고 있는 경우. 다만, 2호 또는 2세대 이상의 주택 또는 분양권등을 소유하고 있는 사람은 제외한다.
6. 60세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다)이 주택 또는 분양권등을 소유하고 있는 경우
7. 건물등기부 또는 건축물대장등의 공부상 주택으로 등재되어 있으나 주택이 낡아 사람이 살지 아니하는 폐가이거나 주택이 멸실되었거나 주택이 아닌 다른 용도로 사용되고 있는 경우로서 사업주체로부터 제52조제3항에 따른 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 이를 멸실시키거나 실제 사용하고 있는 용도로 공부를 정리한 경우
8. 무허가건물[종전의 「건축법」(법률 제7696호 건축법 일부개정법률로 개정되기 전의 것

을 말한다) 제8조 및 제9조에 따라 건축허가 또는 건축신고 없이 건축한 건물을 말한다]을 소유하고 있는 경우. 이 경우 소유자는 해당 건물이 건축 당시의 법령에 따른 적법한 건물임을 증명하여야 한다.

9. 소형·저가주택등을 1호 또는 1세대만을 소유한 세대에 속한 사람으로서 제28조에 따라 주택의 공급을 신청하는 경우
10. 제27조제5항 및 제28조제10항제1호에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택을 선착순의 방법으로 공급받아 분양권등을 소유하고 있는 경우(해당 분양권등을 매수한 사람은 제외한다)

제54조(재당첨 제한) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택에 당첨된 자의 세대(제47조의3에 따른 당첨자의 경우 주택공급신청자 및 그 배우자만 해당한다. 이하 이 조에서 같다)에 속한 자는 제2항에 따른 재당첨 제한기간 동안 다른 분양주택(분양전환공공임대주택을 포함하되, 투기과열지구 및 청약과열지역이 아닌 지역에서 공급되는 민영주택은 제외한다)의 입주자(사전당첨자를 포함한다)로 선정될 수 없다. 〈개정 2017. 11. 24., 2018. 5. 4., 2018. 12. 11., 2021. 11. 16.〉

1. 제3조제2항제1호·제2호·제4호·제6호, 같은 항 제7호가목(투기과열지구에서 공급되는 주택으로 한정한다) 및 같은 항 제8호의 주택
2. 제47조에 따라 이전기관 종사자 등에 특별공급되는 주택
3. 분양가상한제 적용주택
4. 분양전환공공임대주택
5. 토지임대주택
6. 투기과열지구에서 공급되는 주택
7. 청약과열지역에서 공급되는 주택

② 제1항에 따른 재당첨 제한기간은 다음 각 호의 구분에 따른다. 이 경우 당첨된 주택에 대한 제한기간이 둘 이상에 해당하는 경우 그 중 가장 긴 제한기간을 적용한다. 〈개정 2020. 4. 17.〉

1. 당첨된 주택이 제1항제3호 및 제6호에 해당하는 경우: 당첨일부터 10년간
2. 당첨된 주택이 제1항제7호에 해당하는 경우: 당첨일부터 7년간
3. 당첨된 주택이 제1항제5호 및 제3조제2항제7호가목의 주택(투기과열지구에서 공급되는 주택으로 한정한다)인 경우: 당첨일부터 5년간
4. 당첨된 주택이 제1항제2호·제4호 및 제3조제2항제1호·제2호·제4호·제6호·제8호에 해당하는 경우로서 85제곱미터 이하인 경우
   가. 「수도권정비계획법」 제6조제1항에 따른 과밀억제권역(이하 "과밀억제권역"이라 한

다)에서 당첨된 경우: 당첨일부터 5년간

나. 과밀억제권역 외의 지역에서 당첨된 경우: 당첨일부터 3년간

5. 당첨된 주택이 제1항제2호 · 제4호 및 제3조제2항제1호 · 제2호 · 제4호 · 제6호 · 제8호에 해당하는 경우로서 85제곱미터를 초과하는 경우

가. 과밀억제권역에서 당첨된 경우: 당첨일부터 3년간

나. 과밀억제권역 외의 지역에서 당첨된 경우: 당첨일부터 1년간

③ 주택청약업무수행기관은 제57조제1항에 따라 통보받은 당첨자명단을 전산검색하여 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 기간 동안 제1항에 따른 재당첨제한 적용주택의 당첨자가 된 자의 세대에 속한 자의 명단을 발견한 때에는 지체 없이 사업주체에게 그 사실을 통보해야 한다. 〈개정 2017. 11. 24., 2021. 2. 2.〉

④ 제3항에 따라 통보를 받은 사업주체는 이들을 입주자 선정대상에서 제외하거나 주택공급계약을 취소하여야 한다. 〈개정 2017. 11. 24.〉

제55조(특별공급 횟수 제한) 제35조부터 제49조까지의 규정에 따른 특별공급은 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 공급한다. 다만, 사업주체가 제35조제1항제12호부터 제14호까지, 제27호의2, 제36조제1호 및 제8호의2에 따라 주택을 특별공급하는 경우에는 그렇지 않다. 〈개정 2016. 5. 19., 2018. 12. 11., 2021. 5. 24.〉

1. 삭제 〈2021. 5. 24.〉
2. 삭제 〈2021. 5. 24.〉
3. 삭제 〈2021. 5. 24.〉

제56조(주택의 입주자자격 제한) ① 법 제64조제7항 및 제65조제5항에 따른 주택의 입주자자격 제한은 법 제64조제1항 및 제65조제1항을 위반한 행위를 적발한 날부터 10년까지로 한다. 〈개정 2016. 8. 12., 2019. 11. 1., 2020. 4. 17., 2021. 2. 2.〉

1. 삭제 〈2020. 4. 17.〉
2. 삭제 〈2020. 4. 17.〉
3. 삭제 〈2020. 4. 17.〉

② 법 제64조제1항 및 제65조제1항을 위반한 행위를 적발한 행정기관은 지체 없이 그 명단을 국토교통부장관 및 주택청약업무수행기관에 알려야 한다. 〈개정 2016. 8. 12., 2021. 2. 2.〉

③ 주택청약업무수행기관은 제2항에 따라 통보받은 명단을 전산관리해야 한다. 〈개정 2021. 2. 2.〉

[제목개정 2021. 2. 2.]

제2절 당첨자 관리 등

제57조(당첨자의 명단관리) ① 사업주체는 당첨자의 명단이 확정된 경우에는 그 명단을 지체 없이 별지 제8호서식에 따라 주택청약업무수행기관이 정하는 방식으로 주택청약업무수행기관에 통보해야 한다. 다만, 다음 각 호에 해당하는 자가 아닌 사업주체(지역주택조합, 직장주택조합, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업조합 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 조합 등을 말한다)의 경우에는 시장·군수·구청장이 통보해야 한다. 〈개정 2016. 5. 19., 2018. 2. 9., 2021. 2. 2.〉

1. 제18조 각 호의 사업주체
2. 등록사업자

② 시·도지사는 제3조제2항제1호가목에 따른 주택의 경우 사업계획승인 당시 입주대상자가 결정되지 않은 때에는 제1항에도 불구하고 입주대상자의 명단을 해당 주택의 사용검사일 이전까지 확정하여 주택청약업무수행기관에 통보해야 한다. 〈개정 2021. 2. 2.〉

③ 주택청약업무수행기관은 제1항 및 제2항에 따라 통보받은 당첨자 명단과 「공공주택특별법 시행규칙」 제13조제8항 각 호 외의 부분 후단에 따라 국토교통부장관이 정하여 고시하는 시기에 통보받은 입주예약자(같은 항 전단에 따른 입주예약자를 말하며, 이하 "입주예약자"라 한다) 명단을 영구적(입주예약자 명단의 경우에는 통보받은 날부터 10년 동안) 전산관리해야 하며, 사업주체가 당첨자를 선정하고 그 명단을 당첨자가 확정된 날부터 30일 이내에 통보하지 않는 경우에는 통보를 촉구해야 한다. 〈개정 2021. 2. 2., 2021. 11. 16., 2022. 2. 28.〉

④ 제3항에 따라 당첨자명단을 관리할 때 당첨자로 선정 또는 확정된 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 자는 당첨자로 보지 않는다. 이 경우 사업주체(제4호 및 제5호의 경우에는 특별시장·광역시장·특별자치시장·시장·군수 또는 제15조제1항제2호에 따른 분양보증기관을 말한다)는 그 명단을 주택청약업무수행기관에 통보하여 당첨자명단에서 삭제하게 해야 한다. 〈개정 2016. 8. 12., 2017. 11. 24., 2018. 2. 9., 2021. 2. 2.〉

1. 세대주 또는 세대원 중 한 명이 취학·질병요양·근무상 또는 생업상의 사정으로 세대원 전원이 다른 주택건설지역으로 퇴거함으로써 계약을 체결하지 아니하였거나 해약한 자
2. 세대주 및 세대원 전원이 국외이주함으로써 계약을 체결하지 아니하였거나 해약한 자
3. 분양전환공공임대주택을 공급받은 후 다음 각 목의 어느 하나에 해당하게 된 자
   가. 상속으로 인하여 다른 주택을 취득하여 세대원 전원이 해당 주택으로 이주함에 따라 사업주체에게 분양전환공공임대주택을 명도한 자
   나. 이혼으로 인하여 분양전환공공임대주택의 입주자로 선정된 지위를 배우자에게 이전한 자

4. 사업주체의 파산, 입주자모집승인 취소 등으로 이미 납부한 입주금을 반환받았거나 해당 주택에 입주할 수 없게 된 자
5. 법 제11조, 법 제15조, 「도시 및 주거환경정비법」 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 사업계획 승인의 취소 또는 조합설립인가, 사업시행계획인가의 취소 등으로 사실상 주택을 공급받을 수 없게 된 자
6. 제58조에 따라 당첨이 취소된 부적격 당첨자

⑤ 제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 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·특별자치시장·시장 또는 군수가 작성한 서류를 말한다) 및 주민등록표등본을 사업주체 또는 특별시장·광역시장·특별자치시장·시장·군수에게 제출하여야 한다.

⑥ 주택청약업무수행기관은 제1항 및 제4항에 따라 전산관리되고 있는 당첨자 명단을 입주자저축취급기관에 제공해야 한다. 〈개정 2021. 2. 2.〉

⑦ 주택청약업무수행기관은 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 통보받은 당첨자(사전당첨자를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)와 그 세대에 속한 자(당첨자와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 않은 당첨자의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원을 포함한다)에 대하여 당첨자 명단을 전산검색하고, 그 결과 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 있는 경우에는 그 명단을 사업주체에게 통보해야 한다. 다만, 제1호의 경우에는 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 통보받은 당첨자에 대해서만 당첨자 명단을 전산검색한다. 〈개정 2016. 8. 12., 2016. 11. 15., 2017. 9. 20., 2017. 11. 24., 2021. 2. 2., 2021. 11. 16.〉

1. 법 제64조제1항 및 제65조제1항을 위반한 사람이 제56조제1항 각 호의 구분에 따른 입주자자격 제한기간 중에 있는 경우
2. 제27조 및 제28조에 따라 제1순위로 공급신청할 수 없는 자가 제1순위로 공급신청하여 당첨된 경우

2의2. 제28조제6항에 따라 가점제의 적용 대상자가 아닌 자가 가점제를 적용받아 당첨된 경우

3. 제35조에서 제49조까지의 규정에 따라 주택특별공급을 받은 자가 다른 주택을 한 번 이상 특별공급받은 사실이 발견된 경우
4. 제54조제1항 각 호의 주택에 당첨된 자가 같은 조 제2항에 따른 재당첨 제한 기간 내에 분양주택(분양전환공공임대주택을 포함하되, 투기과열지구 및 청약과열지역이 아닌 지역에서 공급되는 민영주택은 제외한다)의 입주자로 선정된 경우

5. 제58조에 따라 당첨이 취소된 부적격 당첨자가 당첨일부터 1년 동안 다른 분양주택(분양전환공공임대주택을 포함한다)의 입주자로 선정된 경우
6. 사전당첨자로 선정된 사람이 다른 분양주택(분양전환임대주택을 포함한다)의 입주자(사전당첨자를 포함한다) 또는 입주예약자로 선정된 경우
7. 입주예약자가 사전당첨자로 선정된 경우

⑧ 사업주체는 제7항에 따라 통보받은 부적격당첨자에게 그 사실을 통보하고, 통보한 날부터 7일 이상의 기간을 정하여 소명자료를 제출받아 공급자격의 정당여부를 확인하여야 하며, 그 기간 내에 소명하지 아니한 자에 대해서는 입주자선정대상에서 제외하거나 공급계약을 취소하여야 한다.

제57조의2(사전당첨자 명단관리) ① 사업주체는 사전당첨자 명단이 확정된 경우에는 지체 없이 주택청약업무수행기관이 정하는 방식으로 그 명단을 주택청약업무수행기관에 통보해야 한다.

② 주택청약업무수행기관은 제1항에 따라 사전당첨자 명단을 통보받은 경우 제57조제1항에 따라 당첨자 명단을 통보받을 때까지 전산관리해야 하며, 사업주체가 사전당첨자를 확정한 후 30일 이내에 그 명단을 통보하지 않는 경우에는 통보를 촉구해야 한다.

③ 주택청약업무수행기관은 제2항에 따라 전산관리되고 있는 당첨자 명단을 입주자저축취급기관에 제공해야 한다.

④ 사전당첨자 명단관리에 관하여는 제57조제7항 및 제8항을 준용한다.

[본조신설 2021. 11. 16.]

제58조(부적격 당첨자의 명단관리 등) ① 사업주체는 제52조제3항 및 제57조제8항에 따른 부적격 당첨자가 소명기간에 해당 공급자격 또는 선정순위가 정당함을 소명하지 못하고 제4항에도 해당하지 못하여 당첨이 취소되는 경우에는 7일 이내에 그 명단을 주택청약업무수행기관에 통보해야 한다. 〈개정 2021. 2. 2.〉

② 주택청약업무수행기관은 제1항에 따라 통보받은 자의 명단을 당첨자 명단에서 삭제하는 등 전산관리하고, 제57조제7항에 따라 사업주체에게 전산검색 결과를 통보할 때 제3항에 해당하는지를 표시하여 통보해야 한다. 〈개정 2021. 2. 2.〉

③ 제1항에 따라 당첨이 취소된 자는 공급을 신청하려는 주택의 입주자모집공고일을 기준으로 당첨일부터 다음 각 호의 구분에 따른 지역에서 해당 호에서 정한 기간 동안 다른 분양주택(분양전환공공임대주택을 포함한다)의 입주자(사전당첨자를 포함한다)로 선정될 수 없다. 〈개정 2016. 11. 15., 2018. 12. 11., 2021. 11. 16.〉

1. 수도권: 1년

2. 수도권 외의 지역: 6개월(투기과열지구 및 청약과열지역은 1년으로 한다)
3. 제1호 및 제2호의 지역 중 위축지역: 3개월

④ 사업주체는 부적격 당첨자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에도 불구하고 당첨자로 본다. 다만, 제57조제7항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 같은 순위(제27조 및 제28조에 따른 순위를 말한다. 이하 이 항에서 같다)에서 경쟁이 없는 경우에는 해당 순위의 자격을 갖춘 자
2. 같은 순위에서 경쟁이 있는 경우에는 사업주체가 제52조제3항에 따른 소명기간에 재산정한 가점제 점수(가점제를 적용하여 공급하는 경우로 한정한다) 또는 공급 순차별 자격(순차별로 공급하는 경우로 한정한다)이 해당 순위의 당첨자로 선정되기 위한 가점제 점수 또는 자격 이상에 해당하는 자

제58조의2(부적격 사전당첨자의 명단관리 등) ① 사업주체는 제52조의3에서 준용하는 제52조제3항 및 제57조의2에서 준용하는 제57조제8항에 따른 부적격 사전당첨자가 소명기간에 해당 사전당첨자 선정 자격 또는 선정 순위가 정당함을 소명하지 못하여 사전당첨자 선정이 취소되는 경우에는 취소된 날부터 7일 이내에 그 명단을 주택청약업무수행기관에 통보해야 한다.

② 주택청약업무수행기관은 제1항에 따라 통보받은 명단을 사전당첨자 명단에서 삭제해야 하고, 제57조의2제4항에서 준용하는 제57조제7항에 따라 사업주체에게 전산검색 결과를 통보할 때 이 조 제3항에서 준용하는 제58조제3항에 해당하는지를 표시하여 통보해야 한다.

③ 제1항에 따라 사전당첨자 선정이 취소된 자의 다른 분양주택의 입주자 선정 등에 관하여는 제58조제3항 및 제4항을 준용한다.

[본조신설 2021. 11. 16.]

제58조의3(사업계획 승인 취소 등에 따른 사전당첨자의 명단관리) ① 사업주체는 사업계획의 변경 등으로 주택의 건설·공급이 어렵게 되어 사전당첨자 선정이 취소된 경우 지체 없이 그 명단을 사전당첨자, 시장·군수·구청장, 주택청약업무수행기관에 각각 통보해야 한다.

② 사업주체는 제58조의6제1항에 따른 확인 결과 사전당첨자가 제59조 따른 공급계약을 체결하지 않기로 하거나 제58조의6제3항에 따라 공급계약 체결을 거절한 것으로 보는 경우에는 그 명단을 지체 없이 주택청약업무수행기관에 통보해야 한다.

③ 주택청약업무수행기관은 제1항 및 제2항에 따라 명단을 통보받은 때에는 해당 명단을

사전당첨자 명단에서 삭제해야 한다.
[본조신설 2021. 11. 16.]

제2절의2 사전공급계약 등 〈신설 2021. 11. 16.〉

제58조의4(사전당첨자 사전공급계약) ① 사업주체는 제52조의3에서 준용하는 제52조와 제57조의2에 따른 전산검색 및 세대주·세대원 등의 확인 결과에 따른 정당한 사전당첨자와 제25조제4항 전단에 따른 사전당첨자 선정사실 공고일부터 11일이 경과한 후 3일 이상의 기간을 정하여 해당 기간에 사전공급계약을 체결해야 한다.
② 사업주체와 사전당첨자가 체결하는 사전공급계약서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
1. 최종 입주자 확정 절차 및 추정 분양가격에 관한 사항
2. 사전당첨자 지위 포기, 계약취소의 조건 및 절차
3. 호당 또는 세대당 주택공급면적 및 대지면적. 이 경우 공급면적 표시방법은 제21조제5항을 준용한다.
4. 사전당첨자 지위의 유지와 관련된 사항
5. 그 밖에 사전당첨자 모집 승인권자가 필요하다고 인정하는 사항
③ 사업주체는 사전당첨자가 제1항에 따른 사전공급계약의 체결을 거절하거나 사전당첨자로 선정된 지위를 포기하는 등의 사유로 공급계약을 체결하지 않은 경우 그 명단을 지체 없이 주택청약업무수행기관에 통보해야 한다.
④ 주택청약업무수행기관은 제3항에 따라 사전공급계약의 체결을 거절한 사람 등의 명단을 통보받은 경우 그 명단을 사전당첨자 명단에서 삭제해야 한다.
⑤ 사업주체는 제1항에 따른 사전공급계약의 체결을 완료한 경우 전체 사전당첨자 계약체결 현황을 주택청약업무수행기관에 통보해야 한다.
[본조신설 2021. 11. 16.]

제58조의5(사전당첨자 중복 선정 제한 등) ① 사전당첨자로 선정된 사람과 그 세대에 속한 사람은 다른 분양주택의 사전당첨자(입주예약자를 포함한다) 및 입주자로 선정될 수 없다.
② 사전당첨자로 선정된 자는 제57조제1항 본문에 따른 당첨자 명단 확정일부터 당첨자로 본다.
[본조신설 2021. 11. 16.]

제58조의6(사전당첨자의 공급계약 체결의사 확인) ① 사업주체는 제21조제1항에 따른 입주자 모집 승인 신청일의 15일 전부터 7일 전까지 사전당첨자에게 제59조에 따른 공급계약의 체결의사를 확인해야 한다.

② 사업주체는 제1항에 따라 공급계약 체결의사를 확인하는 경우 사전당첨자에게 분양가격 등 제20조제1항제1호에 따른 입주자모집공고안의 내용(제공 당시 그 내용이 확정된 것으로 한정한다)을 제공해야 한다.

③ 사전당첨자가 제1항에 따른 기간에 공급계약 체결의사를 밝히지 않은 경우 공급계약을 거절한 것으로 본다.

④ 사업주체는 제1항에 따라 공급계약 체결의사의 확인을 마친 경우 그 결과를 주택청약업무수행기관에 통보해야 한다.

⑤ 주택청약업무수행기관은 제4항에 따라 공급계약 체결의사 확인 결과를 통보받은 경우 공급계약 체결의사가 없는 사전당첨자 및 제3항에 따라 공급계약 체결의사를 밝히지 않은 사전당첨자의 명단을 사전당첨자 명단에서 삭제해야 한다.

[본조신설 2021. 11. 16.]

제3절 주택의 공급계약 및 관리

제59조(주택의 공급계약) ① 사업주체는 제52조 및 제57조에 따른 전산검색 및 세대주, 세대원 등의 확인 결과에 따른 정당한 당첨자 및 제19조제5항, 제26조제5항에 따라 선정된 사람과 공급계약을 체결하여야 한다. 〈개정 2018. 12. 11.〉

② 제1항에 따른 공급계약은 제25조제4항 전단에 따른 입주자 및 예비입주자 선정사실 공고일부터 11일이 경과한 후 3일 이상의 기간을 정하여 해당 기간 동안에 체결하여야 한다. 다만, 제19조제5항 및 제47조의3에 따라 입주자로 선정된 사람과의 계약은 입주자 모집공고에서 정한 바에 따른다. 〈신설 2017. 11. 24., 2018. 12. 11.〉

③ 사업주체와 주택을 공급받는 자(공급받은 자로부터 매수한 자를 포함한다)가 체결하는 주택공급계약서에는 다음 각 호의 내용이 포함되어야 한다. 〈개정 2016. 11. 15., 2017. 11. 24., 2018. 12. 11., 2019. 11. 1., 2021. 2. 2.〉

1. 입주예정일

1의2. 실제 입주가 가능한 날의 통보에 관한 사항

1의3. 공급계약 주택의 계약자별 전매행위 제한기간

1의4. 제28조제11항에 따라 기존 소유 주택의 처분 조건으로 우선 공급받은 경우 다음 각 목의 내용

가. 기존 소유 주택의 소유권 처분계약에 관한 제28조제11항제2호에 따른 신고를 하

거나 검인을 받지 않으면 입주할 수 없다는 내용

나. 입주가능일부터 6개월 이내에 처분을 완료하지 않은 경우 공급계약을 해지할 수 있다는 내용

2. 연대보증인 또는 분양보증기관의 분양보증을 받은 경우에는 보증약관 등 보증내용

2의2. 제16조제1항제3호에 따른 구분지상권에 관한 사항

3. 호당 또는 세대당 주택공급면적(공동주택인 경우에는 주거전용면적, 주거공용면적 및 그 밖의 공용면적을 구분하여 표시하여야 한다) 및 대지면적

4. 입주금과 그 납부시기

5. 연체료의 산정 및 납부방법

6. 지체상금(遲滯償金)의 산정 및 지급방법

7. 주택도시기금이나 금융기관으로부터 주택건설자금의 융자를 받아 입주자에게 제공하는 경우 입주자가 납부할 입주금으로의 융자전환 계획, 그 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 한다.

8.「공동주택관리법 시행령」제36조 및 제37조에 따른 하자담보책임의 기간 및 범위

9. 해약조건

10. 공공임대주택의 경우「공공주택 특별법 시행규칙」제25조에 따른 관리 및 임대기간 만료 후의 재계약에 관한 사항

11. 분양전환공공임대주택인 경우 분양시기, 분양예정가격의 산출 등 분양전환조건에 관한 사항

12. 이중당첨 및 부적격당첨 등으로 인한 계약취소에 관한 사항

13.「주택도시기금법 시행령」제8조에 따른 제2종국민주택채권 매입의무 위반으로 인한 계약취소에 관한 사항

14. 그밖에 입주자모집승인권자가 필요하다고 인정하는 사항

④ 사업주체(제18조 각 호의 사업주체는 제외한다)는 분양보증기관의 분양보증을 받아 입주자를 모집하여 공급계약을 체결하는 경우 제3항제2호에 따른 보증약관등 보증내용(보증이행 대상이 아닌 사항을 포함한다)을 주택을 공급받는 자가 이해할 수 있도록 설명하여야 하며, 서명 또는 기명날인의 방법으로 주택을 공급받는 자의 확인을 받아야 한다. 〈개정 2016. 5. 19., 2017. 11. 24.〉

⑤ 사업주체는 제3항제7호에 해당하는 사항이 있는 경우에는 주택공급계약서안을 미리

입주자모집승인권자에게 제출하여야 한다. 〈개정 2017. 11. 24.〉

⑥ 사업주체(제18조 각 호의 사업주체는 제외한다)는 분양보증기관의 분양보증을 받아 입주자를 모집하여 공급계약을 체결한 경우에는 공급계약체결 후 10일 이내에 계약자명단을 분양보증기관에 통보하여야 한다. 〈개정 2016. 5. 19., 2016. 12. 30., 2017. 11. 24.〉

제60조(입주금의 납부) ① 사업주체가 주택을 공급하는 경우 입주자로부터 받는 입주금은 청약금, 계약금, 중도금 및 잔금으로 구분한다.

② 분양주택의 청약금은 주택가격의 10퍼센트, 계약금은 청약금을 포함하여 주택가격의 20퍼센트, 중도금은 주택가격의 60퍼센트(계약금을 주택가격의 10퍼센트 범위 안에서 받은 경우에는 70퍼센트를 말한다)의 범위 안에서 받을 수 있다. 다만, 주택도시기금이나 금융기관으로부터 주택건설자금의 융자를 받아 입주자에게 제공하는 경우에는 계약금 및 중도금의 합계액은 세대별 분양가에서 세대별 융자지원액을 뺀 금액을 초과할 수 없다.

③ 공공임대주택의 청약금은 임대보증금의 10퍼센트, 계약금은 청약금을 포함하여 임대보증금의 20퍼센트, 중도금은 임대보증금의 40퍼센트의 범위 안에서 받을 수 있다.

④ 입주금은 다음 각 호의 구분에 따라 그 해당되는 시기에 받을 수 있다. 〈개정 2016. 8. 12., 2017. 11. 24.〉

1. 청약금: 입주자 모집시
2. 계약금: 계약 체결시
3. 중도금: 다음 각 목에 해당하는 때
   가. 공공임대주택의 경우에는 건축공정이 다음의 어느 하나에 달할 것
      (1) 아파트의 경우: 전체 공사비(부지매입비를 제외한다)의 50퍼센트 이상이 투입된 때. 다만, 동별 건축공정이 30퍼센트 이상이어야 한다.
      (2) 연립주택, 다세대주택 및 단독주택의 경우: 지붕의 구조가 완성된 때
   나. 분양주택의 경우에는 다음의 기준에 의할 것
      (1) 건축공정이 가목(1) 또는 (2)에 달한 때를 기준으로 그 전후 각 2회(중도금이 분양가격의 30퍼센트 이하인 경우 1회) 이상 분할하여 받을 것. 다만, 기준시점 이전에는 중도금의 50퍼센트를 초과하여 받을 수 없다.
      (2) (1)의 경우 최초 중도금은 계약일부터 1개월이 경과한 후 받을 것
4. 잔금: 사용검사일 이후. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 전체입주금의 10퍼센트에 해당하는 금액을 제외한 잔금은 입주일에, 전체입주금의 10퍼센트에 해당하는 잔금은 사용검사일 이후에 받을 수 있되, 잔금의 구체적인 납부시기는 입주자모집공고 내용에 따라 사업주체와 당첨자 간에 체결하는 주택공급계약에 따라 정한다.
   가. 법 제49조제1항 단서에 따른 동별 사용검사 또는 같은 조 제4항 단서에 따른 임시

사용승인을 받아 입주하는 경우

나. 법 제49조제1항 단서에 따른 동별 사용검사 또는 같은 조 제4항 단서에 따른 임시 사용승인을 받은 주택의 입주예정자가 사업주체가 정한 입주예정일까지 입주하지 아니하는 경우

⑤ 제27조제1항 및 제28조제1항에 따른 제1순위에 해당하는 자가 주택공급을 신청하는 경우에는 제1항부터 제4항까지의 규정에도 불구하고 청약금을 따로 받을 수 없다.

⑥ 사업주체(국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사인 사업주체를 제외한다)는 분양주택의 건축공정이 제4항제3호가목(1) 또는 (2)에 달한 이후의 첫 회 중도금을 받고자 하는 때에는 감리자로부터 건축공정이 제4항제3호가목(1) 또는 (2)에 달하였음을 확인하는 건축공정확인서를 발급받아 시장·군수·구청장에게 제출한 후 건축공정확인서 사본을 첨부하여 입주자에게 납부통지를 하여야 한다.

제60조의2(입주예정일 통보 및 입주지정기간 설정) ① 사업주체는 제21조에 따른 입주자모집공고에 포함된 입주예정일을 고려하여 실제 입주가 가능한 날부터 2개월 전에 입주예정월을, 실제 입주가 가능한 날부터 1개월 전에 실제 입주가 가능한 날을 제59조에 따른 주택 공급계약의 계약자에게 각각 통보해야 한다.

② 사업주체는 원활한 입주를 위하여 입주가 가능한 날부터 60일 이상의 입주지정기간을 설정해야 한다. 다만, 500호 또는 500세대 미만의 주택을 공급하는 경우에는 45일 이상으로 할 수 있다.

[본조신설 2021. 2. 2.]

제61조(연체료 및 지체상금 등) ① 공급계약 체결시 사업주체와 공급계약을 체결한 자가 중도금과 잔금을 기한 내에 납부하지 아니한 때에 연체료를 납부할 것을 정하는 경우 그 연체료는 계약시 정한 금융기관에서 적용하는 연체금리의 범위 안에서 정한 연체료율에 따라 산출하는 연체료(금융기관의 연체금리가 변동된 때에는 변동된 연체료율을 적용하여 산출한 연체료를 말한다) 이내이어야 한다.

② 사업주체는 입주자모집공고에서 정한 입주예정일 내에 입주를 시키지 못한 경우에는 실입주개시일 이전에 납부한 입주금에 대하여 입주시 입주자에게 제1항에서 정한 연체료율을 적용한 금액을 지체상금으로 지급하거나 주택잔금에서 해당액을 공제하여야 한다.

제6장 보칙

제62조(복리시설의 공급) ① 사업주체는 법 제15조에 따라 사업계획 승인을 받은 복리시설

중 근린생활시설 및 유치원 등 일반에게 공급하는 복리시설의 입주자를 모집하는 경우에는 입주자모집 5일 전까지 제20조제1항제2호의 서류를 갖추어 시장·군수·구청장에게 신고해야 한다. 〈개정 2016. 8. 12., 2018. 9. 18., 2021. 2. 2.〉

② 제1항에 따른 공급대상자의 모집 시기 및 조건에 관하여는 제15조, 제16조 및 제18조를 준용한다.

제63조(규제의 재검토) 국토교통부장관은 다음 각 호의 사항에 대하여 2017년 1월 1일을 기준으로 3년마다(매 3년이 되는 해의 기준일과 같은 날 전까지를 말한다) 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 해야 한다. 〈개정 2017. 11. 24., 2020. 9. 29.〉

1. 제4조에 따른 주택의 공급대상
2. 삭제 〈2020. 9. 29.〉
3. 삭제 〈2020. 9. 29.〉
4. 제19조 및 제21조에 따른 입주자모집 방법과 공고
5. 제22조에 따른 견본주택의 건축기준 등
6. 제27조에 따른 국민주택의 일반공급
7. 제28조에 따른 민영주택의 일반공급
8. 제35조, 제36조, 제39조, 제41조, 제43조, 제45조부터 제47조까지, 제47조의2, 제47조의3 및 제49조에 따른 주택의 특별공급
9. 제54조에 따른 재당첨 제한

9의2. 제59조에 따른 주택의 공급계약

10. 제60조에 따른 입주금의 납부
11. 삭제 〈2020. 9. 29.〉
12. 별표 2에 따른 예치기준금액

[전문개정 2016. 12. 30.]

부 칙 〈제186호, 2015. 2. 27.〉

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제11조의2제2항 및 제12조제2항(시장등이 별도로 정하여 공고하도록 한 부분에 한정한다)의 개정규정은 2017년 1월 1일부터 시행한다.

제2조(국민주택등의 청약자격 요건 완화에 관한 적용례) 제2조제9호, 제5조의2제2항, 제9조제2항, 제11조제1항제1호(각 목 외의 부분에 한정한다), 제19조제1항·제6항·제7항·제10항·제13항, 제20조의2제5항·제6항·제10항, 제21조의2제2항·제3

항, 제27조제1항, 제31조제1항, 제32조제1항·제4항·제5항·제9항·제12항의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 입주자 모집승인을 신청(법 제38조제1항제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업주체의 경우에는 입주자 모집공고를 말한다)하는 경우부터 적용한다.

제3조(감점항목 폐지에 관한 적용례) 제2조제14호, 별표 1 제2호가목 및 다목의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 입주자 모집승인을 신청(법 제38조제1항제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업주체의 경우에는 입주자 모집공고를 말한다)하는 경우부터 적용한다.

제4조(주택의 입주자선정 절차 간소화에 관한 적용례) 제11조제1항(각 목 외의 부분은 제외한다)부터 제3항까지, 제11조의2제1항·제2항·제5항, 제12조제1항·제2항·제6항·제7항·제10항, 제16조제1항, 제20조의2제4항, 제26조제5항, 별지 제2호서식, 별지 제2호의2서식, 별지 제3호서식 및 별지 제4호의3서식의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 입주자 모집승인을 신청(법 제38조제1항제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업주체의 경우에는 입주자 모집공고를 말한다)하는 경우부터 적용한다.

제5조(시장등이 공고한 가점제 적용비율에 관한 적용례) 제11조의2제2항 및 제12조제2항(시장등이 별도로 정하여 공고하도록 한 부분에 한정한다)의 개정규정은 부칙 제1조 단서의 시행일 이후 입주자 모집승인을 신청(법 제38조제1항제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업주체의 경우에는 입주자 모집공고를 말한다)하는 경우부터 적용한다.

제6조(무주택으로 보는 소형·저가주택 기준 변경에 관한 적용례) 별표 1 제1호가목2)의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 입주자 모집승인을 신청(법 제38조제1항제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업주체의 경우에는 입주자 모집공고를 말한다)하는 경우부터 적용한다.

부 칙 〈제268호, 2015. 12. 29.〉

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제28조제2항의 개정규정(시장·군수·구청장이 가점제 적용비율을 별도로 정하여 공고하도록 한 부분으로 한정한다)은 2017년 1월 1일부터 시행한다.

제2조(국민주택등의 특별공급 등의 유효기간) 제45조의 개정규정은 2019년 3월 31일까지 효력을 가진다.

제3조(시장·군수·구청장이 공고한 가점제 적용비율에 관한 적용례) 제28조제2항(시장·군수·구청장이 별도로 정하여 공고하도록 한 부분에 한정한다)의 개정규정은 부칙 제1조 단

서에 따른 시행일 이후 입주자 모집승인을 신청(법 제38조제1항제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업주체의 경우에는 입주자 모집공고를 말한다)하는 경우부터 적용한다.

제4조(주택의 특별공급 등에 관한 특례) 사업주체가 국민주택등의 주택을 건설하여 공급하는 경우에는 2019년 3월 31일까지 제35조제1항제1호부터 제5호까지를 적용하지 아니한다. 〈개정 2016. 5. 19.〉

제5조 삭제 〈2018. 12. 11.〉

제6조(일반적 경과조치) 이 규칙 시행 당시 종전의 규정에 따른 결정·처분·절차 그 밖의 행위는 이 규칙에 따라 행하여진 것으로 본다.

제7조(입주자저축에 관한 경과조치) 국토교통부령 제227호 주택공급에 관한 규칙 일부개정령의 시행일인 2015년 9월 1일 전에 가입한 청약저축, 청약예금 및 청약부금에 대해서는 국토교통부령 제227호 주택공급에 관한 규칙 일부개정령에도 불구하고 종전의 「주택공급에 관한 규칙」(국토교통부령 제227호로 개정되기 전의 것을 말한다)에 따른다.

제8조(청약예금 및 청약부금 가입자의 명의변경에 관한 경과조치) 건설교통부령 제232호 주택공급에관한규칙중개정령의 시행일인 2000년 3월 27일 전에 가입한 청약예금 및 청약부금에 대한 가입자 명의변경에 대해서는 건설교통부령 제232호 주택공급에관한규칙중개정령 제5조의4제1항의 개정규정에도 불구하고 종전의 「주택공급에관한규칙」(건설교통부령 제232호로 개정되기 전의 것을 말한다)에 따른다.

제9조(청약예금·청약부금 가입자 중 세대주가 아닌 자에 대한 경과조치) 2002년 9월 5일 전에 청약예금 또는 청약부금에 가입한 자의 공급순위에 관하여는 건설교통부령 제335호 주택공급에관한규칙중개정령 제12조제1항제1호나목의 개정규정에도 불구하고 종전의 「주택공급에관한규칙」(건설교통부령 제335호로 개정되기 전의 것을 말한다)에 따른다.

제10조(청약저축의 이자율에 관한 경과조치) ① 건설교통부령 제498호 주택공급에 관한 규칙 일부개정령 시행일인 2006년 2월 24일 전에 가입한 청약저축을 해지하는 경우의 이자율에 관하여는 건설교통부령 제498호 주택공급에 관한 규칙 일부개정령 제5조의2제5항의 개정규정에도 불구하고 종전의 「주택공급에 관한 규칙」(건설교통부령 제498호로 개정되기 전의 것을 말한다)에 따른다.

② 국토해양부령 제554호 주택공급에 관한 규칙 일부개정령의 시행일인 2012년 12월 21일 전에 가입한 청약저축에 대해서는 다음 각 호의 구분에 따른 이자율을 적용한다.

1. 1982년 7월 22일 이전에 가입한 청약저축의 경우에는 가입 당시의 규정에 따른 이자율
2. 1982년 7월 23일 이후에 가입한 청약저축의 경우에는 다음 각 목의 구분에 따른 이자율
   가. 1982년 7월 23일부터 2002년 10월 29일 전일까지의 이자: 건설교통부령 제335

호 주택공급에관한규칙중개정령으로 개정되기 전의 「주택공급에관한규칙」에 따른 이자율

나. 2002년 10월 29일부터 2012년 12월 21일 전일까지의 이자: 국토해양부령 제554호 주택공급에 관한 규칙 일부개정령으로 개정되기 전의 「주택공급에관한규칙」에 따른 이자율

다. 2012년 12월 21일 이후의 이자: 이 규칙에 따른 이자율

제11조(주택재건축사업의 입주대상자 확정에 관한 경과조치) 건설교통부령 제531호 주택공급에 관한 규칙 일부개정령의 시행일인 2006년 8월 18일 전에 사업시행 인가를 받은 재건축사업의 입주대상자에 대해서는 건설교통부령 제531호 주택공급에 관한 규칙 일부개정령 제2조제13호나목의 개정규정에도 불구하고 종전의 「주택공급에 관한 규칙」(건설교통부령 제531호로 개정되기 전의 것을 말한다)에 따른다.

제12조(호주승계예정자의 세대주 인정 등에 관한 경과조치) 건설교통부령 제597호 주택공급에 관한 규칙 일부개정령의 시행일인 2008년 1월 1일 전에 60세 이상인 직계존속 또는 「장애인복지법」 제2조에 따른 장애인인 직계존속을 부양하고 있는 호주승계예정자로서 세대주로 인정받아 청약저축에 가입한 자 또는 임대주택의 입주자로 선정된 자의 세대주 인정에 대해서는 건설교통부령 제597호 주택공급에 관한 규칙 일부개정령 제2조제8호의 개정규정에도 불구하고 세대주로 본다.

제13조(세자녀 우선공급 횟수 제한에 관한 경과조치) 국토해양부령 제225호 주택공급에 관한 규칙 일부개정령의 시행일인 2010년 2월 23일 전에 종전의 「주택공급에 관한 규칙」 제19조의2에 따라 우선공급을 받은 자는 국토해양부령 제225호 주택공급에 관한 규칙 일부개정령 제19조제6항 및 제13항의 개정규정에 따라 특별공급을 받은 것으로 본다.

제14조(다른 법령의 개정) ① 주택법 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제18조제1항 중 "「주택공급에 관한 규칙」 제2조제13호"를 "「주택공급에 관한 규칙」 2조제7호"로 하고, 같은 조 제2항제1호 중 "「주택공급에 관한 규칙」 제21조의2제3항"을 "「주택공급에 관한 규칙」 제52조제3항"으로 하며, 같은 조 제2항제2호 중 "「주택공급에 관한 규칙」 제6조"를 "「주택공급에 관한 규칙」 제53조"로 한다.

제19조의4제1호 중 "「주택공급에 관한 규칙」 제19조의3제1항"을 "「주택공급에 관한 규칙」 제47조제1항"으로 하고, 같은 조 제2호 중 "「주택공급에 관한 규칙」 제19조의4제1항"을 "「주택공급에 관한 규칙」 제47조제2항"으로 하며, 같은 조 제3호 중 "「주택공급에 관한 규칙」 제19조의5제1항"을 "「주택공급에 관한 규칙」 제47조제3항"으로 한다.

제46조제2항 중 "「주택공급에 관한 규칙」 제12조 및 동 규칙 제13조"를 "「주택공급에 관한 규칙」 제28조 및 제29조부터 제32조까지"로 한다.

② 주택건설기준 등에 관한 규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제12조의2 중 “「주택공급에 관한 규칙」 제8조”를 “「주택공급에 관한 규칙」 제19조부터 제21조”로 한다.

③ 공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제3항 중 “「주택공급에 관한 규칙」 제8조제5항”을 “「주택공급에 관한 규칙」 제21조제1항”으로 한다.

제15조(다른 법령과의 관계) 이 규칙 시행 당시 다른 법령에서 「주택공급에 관한 규칙」의 규정을 인용하고 있는 경우 이 영 가운데 그에 해당하는 규정이 있는 때에는 종전의 규정을 갈음하여 이 영의 해당 조항을 인용한 것으로 본다.

부 칙 〈제310호, 2016. 5. 19.〉

제1조(시행일) 이 규칙은 2016년 5월 20일부터 시행한다.

제2조(행정중심복합도시 예정지역에서 건설·공급하는 주택의 우선공급에 관한 적용례) 제34조제1항의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 입주자 모집승인을 신청(법 제38조제1항제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업주체의 경우에는 입주자 모집공고를 말한다)하는 경우부터 적용한다.

제3조(최하층 우선배정에 관한 적용례) 제51조 각 호 외의 부분 후단 및 제3호의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 입주자 모집승인을 신청(법 제38조제1항제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업주체의 경우에는 입주자 모집공고를 말한다)하는 경우부터 적용한다.

부 칙 〈제353호, 2016. 8. 12.〉 (주택법 시행규칙)

제1조(시행일) 이 규칙은 2016년 8월 12일부터 시행한다. 〈단서 생략〉

제2조 생략

제3조(다른 법령의 개정) ①부터 ⑭까지 생략

⑮ 주택공급에 관한 규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제1조 중 "「주택법」 제38조(제1항제3호는 제외한다), 제38조의4, 제39조, 제41조 및 제41조의2“를 ”「주택법」 제54조(제1항제2호나목은 제외한다), 제60조 및 제63조부터 제65조까지"로 한다.

제2조제1호 중 "「주택법」(이하 “법”이라 한다) 제38조“를 ”「주택법」(이하 “법”이라 한다) 제54조“로 하고, 같은 조 제6호 중 ”법 제9조“를 ”법 제4조“로 하며, 같은 조 제7호 각 목 외의 부분 단서 중 ”법 제39조제2항“을 ”법 제65조제2항“으로 하고, 같은 호 바목 중 ”법 제69조“를 ”법 제80조“로 하며, 같은 호 사목 중 ”법 제41조의2제2항 단서 및 제3항“을 ”법 제64조

제2항 단서 및 제3항“으로 하고, 같은 조 제8호다목 중 ”법 제75조제2항“을 ”법 제56조제2항 "으로 한다.

제3조제1항 중 “법 제16조제1항”을 “법 제15조제1항”으로, “법 제29조”를 “법 제49조”로, “법 제16조”를 “법 제15조”로 하고, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 단서 중 “법 제16조제1항”을 “법 제15조제1항”으로 하며, 같은 항 제1호가목 중 “법 제10조제3항”을 “법 제5조제3항”으로 하고, 같은 항 제2호 중 “법 제69조”를 “법 제80조”로 하며, 같은 항 제5호 중 “법 제10조제2항”을 “법 제5조제2항”으로 하고, 같은 항 제6호 중 “법 제41조의2제2항 단서 및 제3항”을 “법 제64조제2항 단서 및 제3항”으로 하며, 같은 항 제9호 중 “법 제2조제4호”를 “법 제2조제20호”로, "「주택법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제3조제2항 단서“를 ”「주택법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제10조제2항 단서”로, “법 제16조제1항”을 “법 제15조제1항”으로 한다.

제4조제1항제1호 중 “국민주택등”을 “국민주택”으로 하고, 같은 항 제2호 단서 중 “「토지임대부 분양주택 공급촉진을 위한 특별조치법」 제2조제4호”를 “「주택법」 제2조제9호”로 하며, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 본문 중 “국민주택등”을 “국민주택”으로 하고, 같은 조 제4항 본문 중 “법 제75조제2항”을 “법 제56조제2항”으로 하며, 같은 조 제5항 후단 중 “법 제41조제1항”을 “법 제63조제1항”으로 한다.

제11조제1항 본문 및 같은 조 제2항 중 “국민주택등”을 각각 “국민주택”으로 한다.

제15조제1항 각 호 외의 부분 중 “영 제12조”를 “영 제16조”로 하고, 같은 항 제1호 각 목 외의 부분 본문 중 “법 제16조제2항”을 “법 제15조제3항”으로, “법 제40조제6항”을 “법 제61조제6항”으로 하며, 같은 호 각 목 외의 부분 단서 중 “법 제18조의2 및 제18조의3”을 “법 제22조 및 제23조”로, “법 제29조”를 “법 제49조”로 하고, 같은 호 나목 중 “법 제18조의3제2항 및 제3항”을 “법 제23조제2항 및 제3항”으로 하며, 같은 호 다목 중 “법 제16조”를 “법 제15조”로, 법 제18조의3제2항 및 제3항“을 ”법 제23조제2항 및 제3항“으로 하고, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 중 ”영 제13조제1항“을 ”영 제17조제1항“으로 하며, 같은 조 제3항 각 호 외의 부분 중 ”영 별표 1 제2호다목, 아목6)·7)·11) 및 12)“를 ”영 별표 1 제2호다목, 차목6) 및 7)“로 하고, 같은 조 제4항 중 ”법 제84조에 따른 주택정책심의위원회“를 ”「주거기본법」 제8조에 따른 주거정책심의위원회"로 한다.

제16조제1항제1호 중 “영 제44조제2항제1호 또는 제2호”를 “영 제71조제1호 또는 제2호”로 하고, 같은 항 제2호 후단 중 “법 제29조”를 “법 제49조”로 한다.

제17조 중 “영 제26조제1항”을 “영 제47조제1항”으로 한다.

제20조제4항 단서 중 “법 제38조의2”를 “법 제57조”로 하고, 같은 조 제5항제5호 중 “법 제81조제1항”을 “법 제85조제1항”으로 한다.

제21조제3항제7호 중 “법 제16조제2항”을 “법 제15조제3항”으로 하고, 같은 항 제11호 중 “법 제29조제1항 단서”를 “법 제49조제1항 단서”로 하며, 같은 항 제28호 중 “법 제18조의2

및 제18조의3"을 "법 제22조 및 제23조"로 하고, 같은 항 제29호 중 "법 제21조의2"를 "법 제39조"로 하며, 같은 조 제6항 중 "국민주택"을 "국민주택 중 주택도시기금의 지원을 받는 주택"으로 한다.

제22조제1항 중 "법 제38조의4제2항"을 "법 제60조제2항"으로 한다.

제23조제1항 중 "국민주택등"을 "국민주택"으로 한다.

제25조제6항 중 "영 제15조제4항제2호"를 "영 제27조제3항제2호"로 한다.

제27조의 제목 및 같은 조 제1항 각 호 외의 부분 중 "국민주택등"을 각각 "국민주택"으로 한다.

제28조제9항제2호 중 "법 제29조"를 "법 제49조"로 한다.

제29조제3항제2호 중 "법 제29조"를 "법 제49조"로 한다.

제31조 중 "법 제16조제1항"을 "법 제15조제1항"으로 한다.

제33조제1항 본문 중 "법 제32조제5항"을 "법 제11조제5항"으로 하고, 같은 조 제2항 중 "국민주택등"을 "국민주택"으로 한다.

제35조의 제목, 같은 조 제1항 각 호 외의 부분, 제42조 본문, 제43조 각 호 외의 부분, 제45조 각 호 외의 부분, 제46조제2항 및 제48조제1호 중 "국민주택등"을 각각 "국민주택"으로 한다.

제50조제4항 중 "영 제20조제1항"을 "영 제44조제1항"으로 한다.

제52조제5항 전단 중 "법 제10조제3항"을 "법 제5조제3항"으로 한다.

제53조제4호 중 "법 제10조제3항"을 "법 제5조제3항"으로 한다.

제56조제1항 각 호 외의 부분 중 "법 제39조제5항"을 "법 제65조제5항"으로 하고, 같은 조 제2항 중 "법 제39조제1항"을 "법 제65조제1항"으로 한다.

제57조제4항제5호 중 "법 제16조, 법 제32조"를 "법 제11조, 법 제15조"로 하고, 같은 조 제7항제1호 중 "법 제39조제1항"을 "법 제65조제1항"으로 한다.

제60조제4항제4호가목 및 나목 중 "법 제29조제1항 단서"를 각각 "법 제49조제1항 단서"로 한다.

제62조제1항 중 "법 제16조"를 "법 제15조"로 한다.

제63조제1항제4호 중 "국민주택등"을 "국민주택"으로 한다.

⑯ 및 ⑰ 생략

제5조 생략

부 칙 〈제372호, 2016. 11. 15.〉

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제27조제1항제2호, 제28조제1항제2호 및 제28조제2항의 개정규정은 2017년 1월 1일부터 시행한다.

제2조(제1순위 청약 제한에 관한 적용례) 제23조제2항제4호, 제27조제1항제1호 및 제28조제1항제1호의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 입주자 모집승인을 신청(「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자의 경우에는 입주자모집공고를 말한다. 이하 같다)하는 경우부터 적용한다.

제3조(제2순위 청약 제한에 관한 적용례) 제27조제1항제2호 및 제28조제1항제2호의 개정규정은 부칙 제1조 단서에 따른 시행일 이후 입주자 모집승인을 신청하는 경우부터 적용한다.

제4조(청약 가점제 적용비율에 관한 적용례) 제28조제2항의 개정규정은 부칙 제1조 단서에 따른 시행일 이후 입주자 모집승인을 신청하는 경우부터 적용한다.

제5조(다자녀가구 특별공급 비율에 관한 적용례) 제40조의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 입주자 모집승인을 신청하는 경우부터 적용한다.

제6조(재당첨 제한에 관한 적용례) 제54조제1항의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 입주자 모집승인을 신청하는 경우부터 적용한다.

제7조(부적격 당첨자 청약 제한 등에 관한 적용례) 제57조제7항 및 제58조제3항의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 입주자 모집승인을 신청하는 경우부터 적용한다.

부 칙 〈제382호, 2016. 12. 30.〉 (규제 재검토기한 설정 등을 위한 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 시행규칙 등 일부개정령)

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제30조의 개정규정 중 제11조제3항, 제12조제2항 및 제4항의 개정규정은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조 및 제3조 생략

제4조(「주택공급에 관한 규칙」의 개정에 관한 경과조치) ① 「주택공급에 관한 규칙」 제4조제4항 본문의 개정규정에도 불구하고 이 규칙 시행 전에 입주자 모집승인을 신청한 경우(「주택공급에 관한 규칙」 제18조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업주체의 경우에는 입주자 모집공고를 말한다)에는 종전의 규정에 따른다.

② 「주택공급에 관한 규칙」 제12조제4항의 개정규정에도 불구하고 부칙 제1조 단서에 따른 시행일 전에 입주자 모집승인을 신청한 경우(「주택공급에 관한 규칙」 제18조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업주체의 경우에는 입주자 모집공고를 말한다)에는 종전의 규정에 따른다.

부 칙 〈제432호, 2017. 7. 3.〉

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(청약 조정대상지역 및 청약 조정대상주택 추가 지정에 관한 적용례) 별표 3의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 입주자모집승인을 신청(「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자의 경우에는 입주자모집공고를 말한다. 이하 같다)하는 경우부터 적용한다.

부 칙 〈제443호, 2017. 7. 26.〉 (정부조직법 개정에 따른 부처명칭 변경 등을 위한 건설산업기본법 시행규칙 등 일부개정령)

이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

부 칙 〈제450호, 2017. 9. 20.〉

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(예비입주자의 선정 등에 관한 경과조치) 이 규칙 시행 당시 입주자모집승인을 신청(「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자의 경우에는 입주자모집공고를 말한다)한 경우에는 제26조제2항·제3항, 제27조, 제28조 및 별지 제6호서식의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

부 칙 〈제468호, 2017. 11. 24.〉

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(주택의 공급대상 등에 관한 경과조치) 이 규칙 시행 당시 입주자모집승인을 신청(「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자의 경우에는 입주자모집공고를 말한다)한 경우에는 제4조제4항, 제9조제3항, 제25조, 제26조, 제47조, 제51조, 제54조 및 제59조제2항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

부 칙 〈제490호, 2018. 2. 9.〉 (빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행규칙)

제1조(시행일) 이 규칙은 2018년 2월 9일부터 시행한다.

제2조 생략

제3조(다른 법령의 개정) ① 생략

② 주택공급에 관한 규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제2항제7호가목 중 "「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업(주거환경개선사업은 제외한다)"을 "「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업(주거환경개선사업은 제외한

다) 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업, 소규모재건축사업"으로, "같은 법 제48조에 따른 관리처분계획"을 "「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획"으로 하고, 같은 호 나목 중 "주택재개발사업"을 "재개발사업"으로 한다.

제21조제3항제6호 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제50조제1항부터 제4항까지"를 "「도시 및 주거환경정비법」 제79조제2항, 제3항, 제5항 및 제6항 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제34조제2항, 제3항, 제5항 및 제6항"으로 한다.

제35조제1항제12호다목 중 "주택재개발사업 및 주택재건축사업"을 "재개발사업 및 재건축사업"으로 하고, 같은 항 제13호 중 "주택재개발사업"을 "재개발사업"으로 하며, 같은 항 제14호 중 "별표 2 제2호가목"을 "별표 2 제1호가목"으로 한다.

제57조제1항 각 호 외의 부분 단서 중 "정비사업조합"을 "정비사업조합 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 조합"으로 하고, 같은 조 제4항제5호 중 "법 제15조 또는 「도시 및 주거환경정비법」"을 "법 제15조, 「도시 및 주거환경정비법」 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」"으로, "사업시행인가"를 "사업시행계획인가"로 한다.

③ 생략

제4조 생략

부 칙 〈제500호, 2018. 3. 27.〉 (혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법 시행규칙)

제1조(시행일) 이 규칙은 2018년 3월 27일부터 시행한다.

제2조(다른 법령의 개정) ① 생략

② 주택공급에 관한 규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제4조제1항제3호다목 중 "「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」"을 "「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」"으로 한다.

제47조제3항제1호가목 중 "「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」"을 "「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」"으로 하고, 같은 조 제4항 중 "「공공기관의 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」"을 "「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」"으로 한다.

③ 생략

제3조 생략

부 칙 〈제512호, 2018. 5. 4.〉

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(주택의 공급방법 등에 관한 적용례) 제25조제7항·제8항, 제26조의2, 제35조, 제36조 및 제47조의2의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 입주자모집승인을 신청(「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자의 경우에는 입주자모집공고를 말한다. 이하 같다)하는 경우부터 적용한다.

제3조(입주자선정업무 등의 대행에 관한 특례) 사업주체가 제31조부터 제33조까지의 규정에 따른 우선공급 또는 제35조부터 제46조까지의 규정에 따른 특별공급을 하는 경우에는 제50조의 개정규정에도 불구하고 같은 조 제1항제2호에 따른 입주자선정업무의 대행을 2018년 7월 31일까지 의뢰하지 아니할 수 있다.

제4조(입주자모집 방법 등에 관한 경과조치) 이 규칙 시행 당시 입주자모집승인을 신청한 경우의 입주자모집 방법 등에 관하여는 제19조제2항·제3항, 제21조제3항제10호, 제23조제2항, 제41조 및 제50조의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

제5조(예비입주자의 중복당첨에 관한 경과조치) 이 규칙 시행 전에 제26조제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 예비입주자로 선정된 경우에는 제26조제6항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

제6조(재당첨 제한에 관한 경과조치) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업으로 건설되는 주택을 공급받는 경우에는 제54조의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

1. 이 규칙 시행 전에 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획인가를 받거나 신청한 정비사업(주거환경개선사업은 제외한다)
2. 이 규칙 시행 전에 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따라 사업시행계획인가를 받거나 신청한 가로주택정비사업·소규모재건축사업

부 칙 〈제544호, 2018. 9. 18.〉

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(입주자모집 시기 판단 시점에 관한 특례) 법률 제15459호 주택법 일부개정법률의 시행일 전에 별표 4 제1호다목1)부터 3)까지의 개정규정에 따른 협약 또는 계약이 체결되거나 시공자를 선정한 경우로서 제15조제3항의 개정규정에 해당하는 경우에는 별표 4 제1호다목1)부터 3)까지의 개정규정에도 불구하고 착공신고를 한 날을 기준으로 영업정지처분 또는 벌점에 따른 입주자모집 시기를 정한다. 다만, 착공신고를 한 날을 기준으로 하는 것이 입주자 모집 시기가 더 늦어지는 경우에는 별표 4 제1호다목1)부터 3)까지의 개

정규정에 따른다.

제3조(입주자모집 시기에 관한 특례) ① 별표 4 제1호다목의 개정규정 또는 부칙 제2조에 따른 시점을 기준으로 별표 4 제1호가목의 개정규정에 따른 영업정지처분이 모두 법률 제15459호 주택법 일부개정법률의 시행일 전에 부과된 경우에는 같은 별표 제2호가목의 개정규정에도 불구하고 다음 표의 기준에 따라 입주자모집 시기를 정한다.

<table>
<tr><th rowspan="2">영업정지기간</th><th colspan="2">입주지모집 시기</th></tr>
<tr><th>아파트</th><th>연립 · 다세대</th></tr>
<tr><td>6개월 이상</td><td>전체 동(옥탑층을 포함한다)의 골조공사가 완료된 때</td><td rowspan="2">전체 동(옥탑층을 포함한다)의 골조공사가 완료된 때</td></tr>
<tr><td>6개월 미만 3개월 이상</td><td>전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때</td></tr>
<tr><td>3개월 미만 1개월 초과</td><td>전체 동의 지상층 기준 3분의 1 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때</td><td rowspan="2">전체 동의 지상층 기준 3분의 1 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때</td></tr>
<tr><td>1개월 이하</td><td>전체 동의 지하층 골조공사가 완료된 때</td></tr>
</table>

② 법률 제15459호 주택법 일부개정법률의 시행일 전에 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 8 제6호에 따라 공개된 벌점의 경우 같은 별표 제3호가목에 따른 평균벌점의 50퍼센트를 같은 호 나목의 누계 평균벌점에 반영하여 입주자모집 시기를 정한다.

③ 제1항에 따른 아파트의 입주자모집 시기가 전체 동의 지하층 골조공사가 완료된 때인 경우로서 누계 평균벌점에 따른 입주자모집 시기가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 별표 4 제1호마목3)에도 불구하고 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 입주자모집 시기를 정한다.

1. 전체 동의 지상층 기준 3분의 1 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때인 경우: 전체 동의 지상층 기준 2분의 1 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때
2. 전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때인 경우: 전체 동의 지상층 기준 4분의 3 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때
3. 그 밖의 경우: 사용검사 후

부 칙 〈제565호, 2018. 12. 11.〉

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제19조제5항 및 제50조제1항제1호 나목의 개정규정은 2019년 2월 1일부터 시행한다.

제2조(세대 등에 관한 적용례) ① 제2조제2호의3, 제21조제3항제29호의2, 제23조제2항제4호마목, 제28조제8항·제11항, 제41조제1항제1호다목 단서, 제59조제3항 및 별지 제6호서식의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 입주자모집승인을 신청(법 제2조제10호가목 및 나목에 해당하는 사업주체의 경우에는 입주자모집공고를 말한다. 이하 같다)하는 경우부터 적용한다.

② 제19조제5항제2호의 개정규정은 부칙 제1조 단서에 따른 시행일 이후 입주자모집승인을 신청하는 경우부터 적용한다.

제3조(분양권등에 관한 적용례) 제2조제7호의2·제7호의3, 제23조제2항제9호, 같은 조 제4항제2호의2·제2호의3, 제28조제11항, 제53조, 별표 1 제1호가목2)다)의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 입주자모집승인을 신청하는 경우로서 다음 각 호의 구분에 따른 분양권등부터 적용한다.

1. 제2조제7호의2가목 및 나목의 개정규정에 따른 분양권등의 경우: 이 규칙 시행 이후 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고하는 분양권등. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.
   가. 이 규칙 시행 전에 법 제5조제2항에 따른 주택조합이 사업계획승인을 신청한 경우
   나. 이 규칙 시행 전에 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」제29조에 따라 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업의 사업시행계획 승인을 신청한 경우
2. 제2조제7호의2다목의 개정규정에 따른 분양권등의 경우: 이 규칙 시행 전에 입주자모집승인을 신청한 주택에 관한 같은 호 가목 및 나목의 개정규정에 따른 분양권등을 매매하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 신고된 분양권등

제4조(국민주택 등의 공급대상의 무주택세대구성원 유지 의무에 관한 적용례) 제2조제7호의3, 제23조제4항제2호의2·제2호의3 및 제53조의 개정규정은 이 규칙 시행 전에 입주자모집공고의 승인을 신청한 주택의 공급대상자에 대해서도 적용한다.

제5조(신혼부부 특별공급에 관한 특례) 제41조제1항제1호다목 단서의 개정규정 및 부칙 제2조에도 불구하고 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 제41조제1항제2호나목에 따른 제2순위에 해당하는 것으로 본다.

1. 이 규칙 시행 전에 기존 소유 주택을 처분했을 것
2. 기존 소유 주택의 처분일부터 입주자모집공고일까지 계속하여 무주택세대원을 유지할 것
3. 입주자모집공고일 현재 무주택기간이 2년을 경과할 것
4. 제41조제1항제1호가목 및 라목에 해당할 것

부 칙 〈제646호, 2019. 8. 16.〉

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(계약취소주택의 재공급에 관한 적용례) 제47조의3의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 같은 조 제1항의 개정규정에 따라 사업주체가 입주자로 선정된 지위나 주택을 취득하는 경우부터 적용한다.

부 칙 〈제669호, 2019. 11. 1.〉

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 다음 각 호의 개정규정은 다음 각 호에서 정한 날부터 시행한다.

1. 제20조제1항제3호 및 제50조의2제1항·제2항의 개정규정: 2021년 1월 1일
2. 제21조제2항의 개정규정: 2020년 1월 1일

제2조(입주자모집 공고에 관한 적용례) 제21조제2항의 개정규정은 부칙 제1조제2호에 따른 시행일 이후 입주자모집승인을 신청(제18조 각 호에 해당하는 사업주체의 경우에는 입주자모집공고를 말한다. 이하 같다)하는 경우부터 적용한다.

[전문개정 2019. 12. 6.]

제3조(이전기관 종사자 등 특별공급에 관한 적용례) 제47조제1항 단서의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 입주자모집승인을 신청하는 경우부터 적용한다.

제4조(분양대행자 교육에 관한 특례) 2020년 6월 30일 이전에 교육을 수료한 분양대행자는 제50조의2제2항의 개정규정에도 불구하고 입주자모집공고일이 2021년 12월 31일 이전인 주택에 대해 분양대행 업무를 할 수 있다.

부 칙 〈제676호, 2019. 12. 6.〉

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(입주자모집 시기에 관한 적용례) 제15조제2항제2호가목의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 입주자 모집승인을 신청하는 경우부터 적용한다.

제3조(일반공급 예비입주자의 선정 등에 관한 적용례) 제26조제3항의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 입주자 모집승인을 신청(제18조 각 호에 해당하는 사업주체의 경우에는 입주자모집공고를 말한다)하는 경우부터 적용한다.

부 칙 〈제704호, 2020. 3. 2.〉 (건설산업기본법 시행규칙)

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다. 〈단서 생략〉
제2조 및 제3조 생략
제4조(다른 법령의 개정) ①부터 ⑨까지 생략
⑩ 주택공급에 관한 규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.
별표 4 제1호마목2) 중 "건설업자"를 "건설사업자"로 한다.
⑪ 생략

부 칙 〈제718호, 2020. 4. 17.〉

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.
제2조(우선공급 대상자의 적용례) 제4조제5항 후단, 같은 조 제6항제2호 및 제34조제1항 각 호 외의 부분 본문의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 입주자 모집승인을 신청(제18조 각 호에 해당하는 사업주체의 경우에는 입주자모집공고를 말한다)하는 경우부터 적용한다.
제3조(재당첨 제한에 관한 경과조치) 이 규칙 시행 전에 제54조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택에 당첨된 경우에는 같은 조 제2항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.
제4조(공급질서 교란자 자격제한에 관한 경과조치) 이 규칙 시행 전에 법 제65조제1항을 위반한 경우에는 제56조제1항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

부 칙 〈제760호, 2020. 9. 29.〉

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.
제2조(주택의 공급방법 등에 관한 적용례) 다음 각 호의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 입주자 모집승인을 신청(제18조 각 호에 해당하는 사업주체의 경우에는 입주자모집공고를 말한다)하는 경우부터 적용한다.
1. 거주기간의 산정에 관한 제4조제7항의 개정규정
2. 개발제한구역 해제 공공택지 주택의 특별공급에 관한 제37조의 개정규정
3. 신혼부부 특별공급에 관한 제41조제1항제1호라목 단서 및 같은 항 제2호가목2)의 개정규정
4. 생애최초 주택 구입자 특별공급에 관한 제43조제1항 각 호 외의 부분 및 같은 조 제2항의 개정규정

부 칙 〈제816호, 2021. 2. 2.〉

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제56조(주택의 전매제한 위반에 관한 부분만 해당한다) 및 제57조제7항제1호의 개정규정은 2021년 2월 19일부터 시행한다.

제2조(주택의 공급방법 등에 관한 적용례) 다음 각 호의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 입주자 모집승인을 신청(제18조 각 호에 해당하는 사업주체의 경우에는 입주자모집공고를 말한다)하는 경우부터 적용한다.

1. 25년 이상 장기복무 중인 군인의 거주요건에 관한 제4조제8항의 개정규정
2. 신혼부부의 특별공급 요건에 관한 제41조제1항제1호라목 및 같은 조 제3항 전단의 개정규정
3. 생애최초 주택 구입자의 특별공급 요건에 관한 제43조제1항제4호, 같은 조 제2항, 같은 조 제3항제4호 및 같은 조 제4항의 개정규정
4. 입주예정일 통보 및 입주지정기간 선정에 관한 제59조제3항제1호의2 및 제60조의2의 개정규정

제3조(행정중심복합도시 예정지역에 설립하는 기관 종사자의 특별공급에 관한 경과조치) 이 규칙 시행 전에 특별공급 대상자로 인정된 사람에 대해서는 제47조제1항제3호의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

부 칙 〈제849호, 2021. 5. 24.〉

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(특별공급 횟수 제한에 관한 적용례) 제55조의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 입주자 모집승인을 신청(제18조 각 호에 해당하는 사업주체의 경우에는 입주자모집공고를 말한다)하는 경우부터 적용한다.

제3조(이전기관 종사자 등에 대한 특별공급에 관한 경과조치) 이 규칙 시행 전에 특별공급 대상자로 인정된 사람에 대해서는 제47조제1항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

부 칙 〈제851호, 2021. 5. 28.〉

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(입주자모집 방법 등에 관한 적용례) 다음 각 호의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 입주

자 모집승인을 신청(제18조 각 호에 해당하는 사업주체의 경우에는 입주자모집공고를 말한다)하는 경우부터 적용한다.

1. 입주자모집공고에 포함돼야 하는 사항에 관한 제21조제3항제14호 후단의 개정규정
2. 혁신도시예정지역 및 혁신도시예정지역 인근의 주택건설지역에서 건설하여 공급하는 주택의 특별공급에 관한 제47조제3항 각 호 외의 부분 단서의 개정규정
3. 불법전매 등으로 계약취소된 주택의 재공급에 관한 제47조의3제2항 각 호 외의 부분의 개정규정
4. 서약서에 관한 별지 제6호서식의 개정규정

제3조(당첨자에 관한 경과조치) 이 규칙 시행 전에 종전의 제19조제5항에 따라 투기과열지구·청약과열지구에서 입주자로 선정된 사람 및 종전의 제47조의3에 따라 입주자로 선정된 사람에 대해서는 제2조제7호라목·사목의 개정규정에도 불구하고 당첨자로 보지 않는다.

부 칙 〈제867호, 2021. 7. 5.〉

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(행정중심복합도시 예정지역에서 건설하여 특별공급한 주택의 재공급에 관한 경과조치) 이 규칙 시행 전에 종전의 제47조제1항에 따라 특별공급한 주택의 입주자로 선정된 지위나 주택을 사업주체가 법 제64조제3항 및 제65조제3항에 따라 취득하여 이 규칙 제47조의3에 따라 재공급하는 경우에는 같은 조 제3항에도 불구하고 같은 조 제2항에 따른다.

부 칙 〈제892호, 2021. 9. 27.〉

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(주택 특별공급 요건에 관한 경과조치) 이 규칙 시행 전에 입주자 모집을 신청(제18조 각 호에 해당하는 사업주체의 경우에는 입주자모집공고를 말한다)한 주택의 특별공급 요건에 관하여는 제37조제4호의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

부 칙 〈제914호, 2021. 11. 16.〉

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(주택 특별공급 요건에 관한 적용례) 다음 각 호의 개정규정은 이 영 시행 이후 사전당첨자 모집승인이나 입주자 모집승인을 신청(제18조 각 호에 해당하는 사업주체의 경우에는 입주자모집공고를 말한다)하는 경우부터 적용한다.

1. 신혼부부 특별공급 요건에 관한 제41조제1항제1호라목 및 제3항의 개정규정
2. 생애최초 주택 구입자 특별공급 요건에 관한 제43조제3항 및 제4항의 개정규정

부 칙 〈제1112호, 2022. 2. 28.〉 (공공주택 특별법 시행규칙)

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.
제2조 부터 **제5조**까지 생략
제6조(다른 법령의 개정) ① 생략
② 주택공급에 관한 규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.
제57조제3항 중 "「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조제7항 후단"을 "「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조제8항 각 호 외의 부분 후단"으로 한다.

주택공급에 관한 규칙 별표 및 별지서식

[별표 1] 〈개정 2019. 11. 1.〉

가점제 적용기준(제2조제8호 관련)

1. 가점제 적용기준

가. 무주택기간 적용기준

1) 입주자모집공고일 현재 세대원 모두 주택을 소유하지 않아야 한다.

2) 소형·저가주택등의 가격은 다음의 구분에 따라 산정한다. 다만, 2007년 9월 1일 전에 주택을 처분한 경우에는 2007년 9월 1일 전에 공시된 주택공시가격(「부동산 가격공시에 관한 법률」 제16조 또는 제17조에 따라 공시된 가격을 말한다. 이하 이 별표에서 같다) 중 2007년 9월 1일에 가장 가까운 날에 공시된 주택공시가격에 따른다.

가) 입주자모집공고일 후에 주택을 처분하는 경우: 입주자모집공고일에 가장 가까운 날에 공시된 주택공시가격

나) 입주자모집공고일 이전에 주택이 처분된 경우: 처분일 이전에 공시된 주택공시가격 중 처분일에 가장 가까운 날에 공시된 주택공시가격

다) 분양권등의 경우: 공급계약서의 공급가격(선택품목에 대한 가격은 제외한다)

3) 무주택기간은 주택공급신청자와 그 배우자를 기준으로 하고, 주택공급신청자의 연령이 30세가 되는 날부터 계속하여 무주택인 기간으로 하되, 30세가 되기 전에 혼인한 경우에는 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 혼인관계증명서에 혼인신고일로 등재된 날부터 무주택기간을 기산한다. 이 경우 주택공급신청자 또는 배우자가 주택을 소유한 사실이 있는 경우에는 그 주택을 처분한 후 무주택자가 된 날(2회 이상 주택을 소유한 사실이 있는 경우에는 최근에 무주택자가 된 날을 말한다)부터 무주택기간을 산정한다.

4) 삭제 〈2018. 12. 11.〉

나. 부양가족의 인정 적용기준

1) 부양가족은 입주자모집공고일 현재 주택공급신청자 또는 그 배우자(주택공급신청자와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 않은 배우자를 포함한다. 이하 이 목에서 같다)와 같은 세대별 주민등록표에 등재된 세대원으로 한다. 다만, 자녀의 경우 미혼으로 한정한다.

2) 주택공급신청자 또는 그 배우자의 직계존속은 주택공급신청자가 입주자모집공고일 현재 세대주인 경우로서 입주자모집공고일을 기준으로 최근 3년 이상 계속하여 주택공급신청자 또는 그 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재된 경우에 부양가족으로 본다. 다만, 직계존속과 그 배우자 중 한 명이라도 주택을 소유하고 있는 경우에는 직계존속과 그 배우자 모두 부양가족으로 보지 않는다.

3) 주택공급신청자의 30세 이상인 직계비속은 입주자모집공고일을 기준으로 최근 1년 이상 계속하여 주택공급신청자 또는 그 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재된 경우에 부양가족으로 본다.

다. 입주자저축 가입기간 적용기준

입주자모집공고일 현재 주택공급신청자의 입주자저축 가입기간을 기준으로 하며, 입주자저축의 종류, 금액, 가입자 명의변경을 한 경우에도 최초 가입일을 기준으로 가입기간을 산정한다.

라. 주택소유 여부 및 무주택기간 산정기준

가목 및 나목에 따라 주택소유 여부를 판정하거나 무주택기간을 산정하려는 경우에는 제23조제4항 및 제53조에 따른다. 다만, 나목에 따라 부양가족 여부를 판단할 때에는 제53조제6호를 적용하지 않는다.

2. 가점제 적용 세부기준

가. 일반기준: 가점제 점수는 나목에 따른 가점항목의 점수를 합한 점수로 산정한다.

나. 가점 산정기준

가점항목	가점 상한	가점구분	점수	가점구분	점수
① 무주택 기간	32	1년 미만	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
② 부양	35	0명	5	4명	25
		1명	10	5명	30
		2명	15	6명이상	35

가점항목	가점 상한	가점구분	점수	가점구분	점수
가족수		3명	20		
③ 입주자 저축 가입기간	17	6개월 미만	1	8년 이상 ~ 9년 미만	10
		6개월 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		

※ 비고

제28조제6항에 따라 입주자모집공고일 현재 1호 또는 1세대의 주택을 소유한 세대에 속한 자와 과거 2년 이내에 가점제를 적용받아 다른 주택의 당첨자가 된 자의 세대에 속한 자는 제1순위에서 가점제의 적용 대상자에서 제외되며, 추첨제의 적용 대상자에 포함된다.

[별표 2] 〈개정 2019. 11. 1.〉

민영주택 청약 예치기준금액 (제10조제1항 관련)

(단위 : 만원)

지역 / 공급받을 수 있는 주택의 전용면적	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

[별표 3] 삭제 〈2017. 11. 24.〉

[별표 4] 〈개정 2020. 3. 2.〉

입주자모집 시기 (제15조제3항 관련)

1. 일반기준

가. 사업주체 또는 시공자가 다음의 어느 하나에 해당하는 영업정지처분을 받은 경우로서 다목에서 정한 시점을 기준으로 그 영업정지처분기간이 끝난 날부터 라목에서 정한 기간이 지나지 않은 경우 제2호의 개별기준에 따라 입주자모집 시기를 정한다.

1) 「주택법 시행령」 별표 1 제2호다목, 같은 호 바목1)부터 4)까지, 같은 호 차목6)부터 9)까지 및 14)[14)의 경우 법 제33조부터 제42조까지의 규정 위반으로 법 제94조에 따른 명령을 위반한 경우만 해당한다]에 따른 영업정지처분

2) 「건설산업기본법 시행령」에 따른 토목건축공사업 또는 건축공사업으로서 같은 영 별표 6 제2호가목6)가), 같은 목 7)부터 12)까지, 16)부터 20)까지 및 같은 호 라목3)에 따른 영업정지처분

나. 사업주체 또는 시공자가 다목에서 정한 시점을 기준으로 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 8에 따른 누계 평균벌점이 1.0점 이상인 경우 제2호의 개별기준에 따라 입주자모집 시기를 정한다.

다. 다음의 구분에 따른 시점을 기준으로 영업정지처분 또는 벌점에 따른 입주자모집 시기를 정한다.

1) 지역주택조합 및 직장주택조합의 경우: 법 제5조제4항에 따른 협약을 체결한 날

2) 리모델링주택조합의 경우: 법 제66조제3항에 따라 시공자를 선정한 날

3) 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목 및 다목의 정비사업의 경우: 같은 법 제29조에 따른 계약을 체결한 날

4) 그 밖의 주택건설사업의 경우: 사업주체가 법 제16조제2항에 따라 사업계획승인권자에게 착공신고를 한 날

라. 가목의 영업정지처분은 영업정지기간이 끝난 날부터 다음의 구분에 따른 기간이 지나지 않은 경우만 해당한다.

1) 영업정지기간이 6개월 이상인 경우: 2년간

2) 영업정지기간이 6개월 미만 3개월 이상인 경우: 1년 6개월간

3) 영업정지기간이 3개월 미만 1개월 초과인 경우: 1년간

4) 영업정지기간이 1개월 이하인 경우: 6개월간

마. 영업정지기간 및 누계 평균벌점은 사업주체 및 시공자별로 각각 다음의 기준에 따라 산정한다.

1) 가목에 따른 영업정지처분이 2개 이상인 경우 각 영업정지기간을 합산한다. 이 경우 31일은 1개월로 본다.
2) 사업주체 또는 시공자가 건설사업자 또는 주택건설등록업자 지위를 모두 가지고 있고, 각각의 지위에서 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 8에 따른 누계 평균벌점이 있는 경우에는 각 누계 평균벌점을 합산한다.
3) 영업정지처분과 벌점이 모두 있는 경우에는 제2호가목 또는 나목에 따른 입주자모집 시기를 기준으로 다음의 구분에 따라 입주자모집 시기를 정한다.
가) 둘 중 어느 하나가 사용검사 후 또는 전체 동(옥탑층을 포함한다)의 골조공사가 완료된 때인 경우: 사용검사 후
나) 둘 다 전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때인 경우: 사용검사 후
다) 어느 하나가 전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때인 경우이고 다른 하나가 전체 동의 지상층 기준 3분의 1 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때인 경우: 전체 동(옥탑층을 포함한다)의 골조공사가 완료된 때
라) 둘 다 전체 동의 지상층 기준 3분의 1 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때인 경우: 전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때

바. 마목에 따라 사업주체 및 시공자별로 산정한 결과 제2호의 개별기준에 따른 입주자모집 시기가 다른 경우에는 입주자모집 시기가 더 늦은 기준을 적용한다.

2. 개별기준

가. 영업정지기간별 입주자모집 시기

<table>
<tr><th rowspan="2">영업정지기간</th><th colspan="2">입주자모집 시기</th></tr>
<tr><th>아파트</th><th>연립 · 다세대</th></tr>
<tr><td>6개월 이상</td><td>사용검사 후</td><td rowspan="2">사용검사 후</td></tr>
<tr><td>6개월 미만
3개월 이상</td><td>전체 동(옥탑층을 포함한다)의 골조공사가 완료된 때</td></tr>
<tr><td>3개월 미만
1개월 초과</td><td>전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때</td><td rowspan="2">전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때</td></tr>
<tr><td>1개월 이하</td><td>전체 동의 지상층 기준 3분의 1 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때</td></tr>
</table>

나. 누계 평균벌점별 입주자모집 시기

<table>
<tr><th rowspan="2">누계
평균벌점</th><th colspan="2">입주자모집 시기</th></tr>
<tr><th>아파트</th><th>연립 · 다세대</th></tr>
<tr><td>10.0 이상</td><td>사용검사 후</td><td rowspan="2">사용검사 후</td></tr>
<tr><td>10.0 미만
5.0 이상</td><td>전체 동(옥탑층을 포함한다)의 골조공사가 완료된 때</td></tr>
<tr><td>5.0 미만
3.0 이상</td><td>전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때</td><td rowspan="2">전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때</td></tr>
<tr><td>3.0 미만
1.0 이상</td><td>전체 동의 지상층 기준 3분의 1 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때</td></tr>
</table>

■ 주택공급에 관한 규칙 [별지 제1호서식] <개정 2021. 2. 2.>

입주자저축취급기관 지정신청서

접수번호	접수일자	처리일자	처리기간 즉시

대표자	성명(한글)	성명(한자)
	생년월일	
신청기관	금융기관명	사업자등록번호
	본점소재지	
	자본금	지점수

「주택법」 제56조제3항 및 「주택공급에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 주택청약종합저축을 취급하는 입주자저축취급기관의 지정을 신청합니다.

년 월 일

금융기관명 직인

국토교통부장관 귀하

신청인 제출서류	없 음	수수료 없 음
담당공무원 확인사항	사업자등록증	

행정정보 공동이용 동의서

본인은 이 건 업무처리와 관련하여 담당공무원이 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 위의 '담당공무원 확인사항'을 확인하는 것에 동의합니다. ※ 담당공무원의 확인에 동의하지 아니하는 경우 신청인이 직접 제출하여야 합니다.

신청인(대표자)

(서명 또는 인)

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

■ 주택공급에 관한 규칙 [별지 제2호서식] <개정 2021. 2. 2.>

제　　호

입주자저축취급기관 지정서

1. 금융기관명 :

2. 대표자 성명 :

3. 본점 소재지 :

「주택법」 제56조제3항 및 「주택공급에 관한 규칙」 제5조제2항에 따라 귀 금융기관 주택청약종합저축을 취급하는 입주자저축취급기관으로 지정합니다.

년　　월　　일

국토교통부장관　　관인

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

■ 주택공급에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

주택청약종합저축 가입신청서

※ 색상이 어두운 칸은 기재하지 마시고 [ ]에는 해당되는 곳에 √ 표시를 합니다.

접수번호	접수일
금액	원(₩)

신청인	성명	주민등록번호
	주소	전화번호

희망 청약사항	희망입주지역	시(도)	구(군)
	희망주택종류	[ ]아파트	[ ]연립 · 다세대주택 [ ]단독주택
	희망주택면적	[ ]40㎡이하	[ ]40㎡초과 60㎡이하 [ ]60㎡초과 85㎡이하
		[ ]85㎡초과 102㎡이하	[ ]102㎡초과 135㎡이하 [ ]135㎡초과
	희망입주시기		

귀 은행의 입주자저축 약관을 승낙하고 위와 같이 가입을 신청합니다.

년 월 일

신청인 (서명 또는 인)

은행 귀하

유의사항

신청인은 서명하거나 거래인감으로 날인하십시오

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

■ 주택공급에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2021. 11. 16.>

국민주택등 공급신청서

※ 색상이 어두운 칸은 기재하지 마시고 [ ]에는 해당되는 곳에 √ 표시를 합니다.

접수번호	접수일자	처리기간 즉시

신청인	성명	주민등록번호
	주소	
	전화번호	

신청내역	주택위치	주거전용면적(㎡)
	모집유형	[ ]사전청약 [ ]일반청약
	주택유형	[ ]아파트 [ ]연립 · 다세대주택 [ ]단독주택

입주자저축 가입은행 확인사항	종류	[ ]청약저축 [ ]청약예금 [ ]청약부금 [ ]주택청약종합저축		
	순위	[ ]1순위		
	계좌번호			
	납입액	원	납입회수	회
	가입일	년 월 일		
	위와 같이 ([ ]청약저축, [ ]청약예금(청약부금), [ ]주택청약종합저축)에 가입한 사실을 확인합니다.			
	은행 지점 (인)			

위와 같이 국민주택등의 공급을 신청합니다.

년 월 일

신청인 (서명 또는 인)

귀하

신청인 제출서류	1. 무주택서약서 1부 2. 특별(우선)공급 해당자임을 증명하는 서류 1부.	수수료 없 음
담당공무원 확인사항	주민등록표등(초)본	

행정정보 공동이용 동의서

본인은 이 건 업무처리와 관련하여 담당공무원이「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 위의 '담당공무원 확인사항'을 확인하는 것에 동의합니다. ※ 담당공무원의 확인에 동의하지 아니하는 경우에만 신청인이 직접 제출하여야 합니다.

신청인(대표자)

(서명 또는 인)

유의사항

신청인은 서명하거나 거래인감으로 날인하십시오

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

■ 주택공급에 관한 규칙 [별지 제5호서식]

민영주택 공급신청서

※ 색상이 어두운 칸은 기재하지 마시고 [ ]에는 해당되는 곳에 √ 표시를 합니다.

접수번호	접수일자	처리기간 즉시

신청인	성명	주민등록번호
	주소	
	전화번호	
신청내역	주택위치	주거전용면적(㎡)
	모집유형	[ ]사전청약 [ ]일반청약
	주택유형	[ ]아파트 [ ]연립 · 다세대주택 [ ]단독주택
	제2종 국민주택채권 매입예정액	원

입주자저축 가입은행 확인사항	종류	[ ]청약예금 [ ]청약부금 [ ]주택청약종합저축		
	순위	[ ]1순위		
	계좌번호			
	예입액 또는 납입액	원	가입일	년 월 일
	위와 같이 ([ ]청약저축, [ ]청약예금(청약부금), [ ]주택청약종합저축)에 가입한 사실을 확인합니다.			
	은행 지점 (인)			

위와 같이 민영주택의 공급을 신청합니다.

년 월 일

신청인 (서명 또는 인)

귀하

유의사항
1. 신청인은 서명하거나 거래인감으로 날인하십시오
2. 제2종 국민주택채권 매입예정액은 해당하는 경우에만 작성하십시오

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

■ 주택공급에 관한 규칙 [별지 제6호서식] <개정 2021. 11. 16.>

서 약 서

※ 아래의 유의사항을 참고하시기 바라며 색상이 어두운 난은 서약자가 적지 않습니다.

접수일자			처리기간 즉시
서약자	성명		생년월일
	주소		

서약내용	사전청약의 방식으로 공급되는 주택		[ ]일반청약 입주자모집공고일까지 거주기간을 충족하지 못할 경우 사전당첨자 선정이 취소됨 [ ]일반청약 입주자모집공고일까지 무주택세대구성원 요건과 소유 주택의 수를 계속 유지하지 못할 경우 사전당첨자 선정이 취소됨
	국민주택 또는 무주택세대구성원(제47조의3제2항을 포함한다)에게 특별공급되는 주택		[ ]입주자모집공고일 현재 (년 개월) 전부터 무주택세대구성원에 속한 사람임 [ ]입주자모집공고일 현재 재당첨 제한 대상자의 세대에 속한 사람이 아님
	1) 투기과열지구 또는 청약과열지역에서 공급되는 주택	국민주택 및 민영주택	[ ]입주자모집공고일 현재 세대주임 [ ]입주자모집공고일 현재 과거 5년 이내 다른 주택에 당첨된 사람의 세대에 속한 사람이 아님
		민영주택	[ ]입주자모집공고일 현재 2주택 이상을 소유한 세대에 속한 사람이 아님(1주택을 소유한 세대에 속한 사람은 추첨제 적용) [ ]입주자모집공고일 현재 재당첨 제한 대상자의 세대에 속한 사람이 아님
	2) 1)에 해당하지 않는 경우로 공공주택지구 내 민영주택 또는 공공주택지구 외 85제곱미터 초과 공공건설임대주택		[ ]입주자모집공고일 현재 2주택 이상을 소유한 세대에 속하지 않음(1주택을 소유한 세대에 속한 사람은 추첨제 적용) [ ]입주자모집공고일 현재 과거 2년 이내에 가점제로 당첨된 사람의 세대에 속한 사람이 아님(가점제 당첨된 자의 세대에 속한 자는 추첨제 적용) [ ]입주자모집공고일 현재 재당첨 제한 대상자의 세대에 속한 사람이 아님
	3) 1)과 2)에 해당하지 않는 경우로 가점제 적용 민영주택		[ ]입주자모집공고일 현재 과거 2년 이내에 가점제로 당첨된 사람의 세대에 속한 사람이 아님(가점제 당첨된 사람의 세대에 속한 사람은 추첨제 적용)
	4) 민영주택 추첨제로 우선 공급되는 주택		[ ]입주자모집공고일 현재 주택을 소유한 세대에 속한 사람이 아님 [ ]입주자모집공고일 현재 1주택을 소유한 세대에 속한 사람으로 해당 주택을 입주예정일 이전에 소유권 처분 계약에 관하여 신고하거나 검인을 받아야 하고, 입주가능일로부터 6개월 이내에 처분 완료해야하는 조건을 승낙함
	5) 제47조제3항에 해당하는 사람에게 공급되는 주택		[ ]입주자모집공고일 현재 2주택 이상을 소유한 세대에 속한 사람이 아님

본인은 주택공급을 신청함에 있어서 입주자모집공고일(사전당첨자모집공고일) 현재 위와 같은 사실이 있음을 확인합니다. 향후 본인이 확인한 내용에 대해 사실과 다르게 판정된 때에는 당첨이 취소되며, 당첨이 취소된 경우 당첨일부터 최대 1년 동안 다른 분양주택(분양전환 공공임대주택 포함)의 입주자로 선정될 수 없고, 4)에 따라 해당 주택을 기한까지 처분을 완료하지 않은 경우 공급계약이 해지될 수 있음 확인하며 그러한 조치에 대해 이의를 제기하지 않을 것을 서약합니다.

년 월 일

서약자 (서명 또는 인)

귀하

유의사항

1. 청약 1순위 자격은 「주택공급에 관한 규칙」 제27조 및 제28조를 적용합니다.
2. 주택소유 여부에 대한 산정기준은 「주택공급에 관한 규칙」 제53조를 적용합니다.
3. 재당첨 제한은 「주택공급에 관한 규칙」 제54조를 적용합니다.
4. 본인 및 본인의 세대에 속한 사람 전원에 대하여 과거 당첨내역, 주택소유 여부를 확인합니다.

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

■ 주택공급에 관한 규칙 [별지 제7호서식] <개정 2016. 5. 19.>

예비입주자 선정 및 주택공급명세 보고서

※ [ ]에는 해당되는 곳에 √ 표시를 합니다.

관리번호	사업주체명(시공회사명)
주택명(사업장)	당첨자 발표일

주택청약 접수현황	공급세대수	전 체 : 세대	주택청약자수	전 체 : 명
		주택형별 : 세대		주택형별 : 명
	청약경쟁률	전 체 :	예비입주자수	전 체 : 명
		주택형별 :		주택형별 : 명

예비입주자 명세	순번	주택형	동	호	성명	주민등록번호	계약체결여부	비고

당첨자 공급명세	계약체결	미계약			
		구분	계약포기	당첨취소	기타
	전 체 : 세대	전 체 : 세대			
	주택형별 : 세대	주택형별 : 세대			

예비입주자 공급명세	예비입주자 공급	계약포기분	당첨취소분	기타
	전 체 : 세대			
	주택형별 : 세대			

배우자 분리세대	「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 가족관계증명서를 제출받는 등 확인여부 [ ]확인 [ ]미확인
	과거당첨자명단, 주택소유 전산검색 의뢰여부 [ ]확인 [ ]미확인

「주택공급에 관한 규칙」 제26조제7항에 따라 위와 같이 보고합니다.

년 월 일

보고자 (서명 또는 인)

시장 · 군수 · 구청장 귀하

첨부서류	없음	수수료 없 음

유의사항

1. 사업주체는 위 서식을 디스켓 또는 디스크에 TXT화일로 작성·첨부하여 별도로 제출할 수 있습니다.
2. 예비입주자는 주택형별로 구분 · 표시하여 작성하여야 합니다.

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

■ 주택공급에 관한 규칙 [별지 제8호서식] <개정 2021. 2. 2.>

주택[국민 · 민영] 당첨자 명단 통보서

관리번호	사업주체명	주택명	당첨자발표일

① 일련번호 9(5)	② 주택형 x(8)	③ 동 x(10)	④ 호 9(4)	⑤ 성명 x(12)	⑥ 주민등록번호 x(13)	⑦ 개설은행 9(3)	⑧ 예금종목 9(2)	⑨ 계좌번호 x(16)	⑩ 순위 9(1)	⑪ 납입액(천원) 9(5)	⑫ 납입횟수 9(3)	⑬ 발급일자 9(8)

「주택공급에 관한 규칙」 제57조제1항에 따라 위와 같이 통보합니다.

년 월 일

통보자 (서명 또는 인)

주택청약업무수행기관 귀하

유의사항

* 기호설명
예) 9(5): 9 =숫자, (5)=자리수, x(5): x=문자, (5)=자리수
* 작성시 유의사항
1. 주택청약업무수행기관이 정하는 방식으로 통보할 것
2. 이름 사이에 스페이스(SPACE)가 있으면 안됨 [예 : 홍길동(○), 홍 길 동(×)]
3. 계좌번호가 16자리 이만인 경우 마지막에 스페이스를 채울 것
4. 해당사항이 없는 경우 스페이스를 채울 것
5. 한글은 정부제정 2BYTE 완성형 한글(KSC5601)
6. 파일 확장자명: '.TXT'
7. 민영주택 통보시 ⑧, ⑨, ⑬은 불필요
8. ②의 주택형은 입주자모집공고상의 주택형을 적을 것
'주거전용면적+TYPE'로 구성, 공급면적의 단위는 ㎡이며 소수점 넷째자리까지 적은 후 소수점 삭제, TYPE는 유형을 결정함. 예) 75.27㎡→0752700, 110.1234㎡(A형)→1101234A
9. ⑦은 주택청약업무수행기관이 정하는 금융기관별 코드
10. ⑧은 예금종목 코드 : 01청약예금, 02청약부금, 03청약저축, 04주택청약종합저축

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]