

제목 : 「주택공급에 관한 규칙」 일부 개정령 (안) 안내

국토교통부의 「주택공급에 관한 규칙」 일부 개정이 있어, 개정 이유 및 주요 내용을 다음과 같이 안내 합니다.

[개정이유]

주택 조기 공급에 따른 주택시장 안정을 위해 기존에 공공택지 내 공공 시행사업에만 적용하던 사전청약 제도를 공공택지 내 민간 시행사업에도 도입함에 따라 사전청약 시행 요건, 신청 자격 및 사전당첨자 모집을 위한 세부 절차를 마련함

1 인 가구 또는 소득기준을 초과하여 특별공급 청약 기회가 없는 가구, 자녀가 없어 신혼부부 특별공급 청약 당첨이 사실상 어려운 신혼부부 등 특별공급 사각지대에 있는 무주택 실수요자들의 청약 기회를 확대하기 위해 신혼부부·생애최초 특별공급 요건을 완화하여 30%의 추첨 물량에 신청할 수 있도록 제도개선한 사항을 반영함.

또한, 주택 보유 경험이 없는 2030 세대 실수요자의 주거안정 지원을 위해 민영주택 생애최초 특별공급 비율을 공공택지에서는 15%에서 20%로, 민간택지에서는 7%에서 10%로 확대함

[주요내용]

가. 사전청약 등 용어 정의(안 제 2 조)

○ 공공택지 내 민간시행사업 사전청약 도입에 따라 새로 규정되는 '사전청약', '사전당첨자' 용어 정의

나. 사전청약에 따른 입주자저축 통장 사용과 부활(안 제 7 · 14 조)

○ 청약통장을 사용하여 사전당첨자로 선정 시 동일한 통장으로 다른 주택 공급 신청을 제한하고, 사업주체의 책임 없는 사유로 사업 추진이 어려워 사전당첨자 선정이 취소되는 경우와 사전당첨자 스스로 지위를 포기하는 경우 해지된 청약통장 부활

다. 사전청약 근거 (안 제 15 조)

○ 공공택지를 공급받아 주택을 분양하는 민간 사업주체는 건축설계안등을 마련할 경우 사전청약으로 사전당첨자 모집 가능

라. 민영주택 신혼부부 특별공급 대상 확대(안 제 41 조)

- 신혼부부 특별공급의 30%를 소득 또는 자녀수에 관계없이 추첨으로 공급하되, 기존 특별공급 대상자에게 70%를 우선공급하고, 잔여 30%는 우선공급 탈락자와 신규 대상자를 함께 추첨

마. 민영주택 생애최초 특별공급 비율 및 대상 확대(안 제 43 조)

- 민영주택 생애최초 특별공급 비율을 공공택지에서는 현행 15%에서 20%로, 민간택지에서는 현행 7%에서 10%로 각각 확대
- 생애최초 특공의 30%를 소득 또는 1 인 가구와 관계없이 추첨으로 공급하되, 기존 특별공급 대상자에게 70%를 우선공급하고, 잔여 30%는 우선공급 탈락자와 신규 대상자를 함께 추첨

바. 사전당첨자 선정 시 자격확인(안 제 52 조)

- 사전당첨자를 선정하려는 경우 주택전산망을 이용하여 무주택 기간 및 주택소유 여부 등 자격 확인

사. 사전당첨자모집 승인 절차(안 제 62 조)

- 사업주체는 사전당첨자를 모집하기 위해 신청 서류를 갖춰 시장·군수·구청장의 승인을 신청하여야 하며, 지자체는 5 일 이내에 승인 여부 결정 등

아. 사전당첨자모집 공고 절차(안 제 63 조)

- 사업주체는 사전청약 신청 접수일 10 일 전에 일간신문, 지자체 인터넷 홈페이지 등에 중요사항을 포함하여 공고

자. 사전청약 신청 및 서류 관리(안 제 64 조)

- 기존 주택공급신청서에 사전청약 신청 부분을 마련하고, 그 외 사전청약 신청자의 제출 서류는 본 청약 신청자의 서류와 동일
- 사업주체는 예비입주자로 선정되지 않은 자의 서류는 신청 접수일부터 6 개월 동안 보관하고, 사전당첨자로 선정된 자의 서류는 접수일부터 본 청약의 입주자로 선정된 자의 서류 보관기간까지 보관 등

차. 사전당첨자 선정 및 명단 관리(안 제 65 조)

- 사전당첨자 신청자격과 선정방법은 사전당첨자모집 공고일 기준으로 하되 민영주택 공급방법 준용. 다만, 거주기간 요건은 본 청약 입주자모집 공고일까지 충족, 주택수 요건은 본 청약 입주자모집 공고일까지 유지하여야 하며, 이를 충족하지 못할 경우 사전당첨자 선정 취소
- 사전당첨자가 재당첨 제한, 특별공급 1 회 제한, 부적격 당첨자 제한 등에 해당되는 지를 당첨자 명단 전산검색을 통해 확인하고, 부적격 당첨자는 사전당첨자 선정에서 제외

- 사전당첨자 부적격 당첨 시 일정기간 다른 분양주택의 입주자(사전당첨자 포함)로 선정될 수 없도록 제한
- 지구계획 변경 등 사업주체의 책임 없는 사유로 해당 주택단지의 사업추진이 어려운 경우 사전당첨자 선정을 취소하고, 사전당첨자 명단에서 삭제
- 사전당첨자로 선정된 자는 언제든지 그 지위를 포기할 수 있으며, 포기한 자의 명단을 사전당첨자 명단에서 삭제

카. 사전당첨자 사전공급계약 체결(안 제 66 조)

- 사전당첨자 선정사실 공고일부터 11 일이 경과한 후 3 일 이상의 기간동안 정당 당첨자와 사전공급계약을 체결 등

타. 사전당첨자 제한사항(안 제 67 조)

- 사전당첨자로 선정 시 他 사전청약을 포함한 일반 청약 및 공공택지에서 공공주택사업자가 모집하는 입주예약자로 선정 제한
- 사전당첨자로 선정된 자는 본 청약 당첨자와 동일하게 본 청약 당첨일을 기준으로 재당첨 제한, 특별공급 횟수 제한, 민영주택 가점제 적용 제한 등 청약 제한사항 적용
- 사전당첨자 선정 지위를 양도·양수 및 알선할 경우 해당 지위 무효 처리

파. 사전당첨자 최종 의사확인(안 제 68 조)

- 본 청약 입주자모집 승인 신청일 7 일 전까지 사전당첨자의 공급계약체결 의사를 최종적으로 확인한 후 잔여물량을 본 청약의 물량으로 확정
- 최종적으로 의사를 확인한 사전당첨자는 본 청약 입주자와 함께 공급계약 체결

[시행일자]

- 1 차 개정 ('21.11.12 이전 예정) : 민영주택 신혼부부 및 생애최초 특별공급 당첨자 선정시 30% 추첨
- 2 차 개정 ('21.11 월말 예정) : 민간 사전청약 시행 관련 근거 마련

* 시행일 및 세부적인 운용 지침 등은 일부 변경 될 수 있습니다.