

 국토교통부		보 도 자 료	
		배포일시	2018. 10. 11(목) / 총 5매(본문 4)
담당 부서	주택기금과	담 당 자	·과장 황윤언, 사무관 강치득, 주무관 임태진 ·☎ (044) 201-3351, 3343
보 도 일 시		2018년 10월 12일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 10.11(목) 11:00 이후 보도 가능	

“무주택 실수요자 우선 공급 등을 위한 주택공급제도 개선안 입법예고”

- 9.13 주택시장 안정대책 후속조치 -

- 국토교통부(장관 김현미)는 『9.13 주택시장 안정대책』 등에 따라 무주택 실수요자에게 신규 주택이 우선 공급되도록 하고, 분양권 등의 소유자도 유주택자로 간주하는 등 『주택공급에 관한 규칙(국토교통부령) 일부개정안』을 10.12(금) 입법예고한다고 밝혔다.

- 주택공급에 관한 규칙 주요개정 사항 -

- ① (분양권등 소유자는 무주택자에서 제외) 현재 청약(조합원 관리처분 포함)에 당첨된 경우, 소유권 이전 등기시부터 유주택자로 간주되고 있으나,
- 제도 개선 이후에는 분양권·입주권*을 최초 공급받아 공급계약을 체결하는 날 또는 해당 분양권 등을 매수하여 매매잔금을 완납하는 날(실거래신고서상)부터 주택을 소유하고 있는 것으로 본다.

* 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제2호 및 제3호에 따른 부동산 중 주택을 공급받는 자로 선정된 지위(분양권) 또는 주택의 입주자로 선정된 지위(입주권)

** 주택공급규칙 시행일 이후 계약 또는 취득한 분양권등부터 적용

*** 미분양 분양권을 최초 계약한 경우는 예외 적용(미분양 분양권을 최초 계약한 자에게서 매수한 경우는 유주택자로 간주)

- ② (추첨제 공급시 무주택자 우선 공급) 현재 추첨제 공급시 유주택자도 1순위로 청약 가능하고 주택소유 여부에 관계없이 동등한 기회를 제공하고 있으나,

【 민영주택 가점제/추첨제 적용비율 】

구 분	85㎡ 이하		85㎡ 초과	
	가점제	추첨제	가점제	추첨제
수도권 공공택지	100%	-	가점제 50% 이하에서 지자체가 결정	
투기과열지구	100%	-	50%	50%
청약과열지역	75%	25%	30%	70%
기타 지역	가점제 40% 이하에서 지자체가 결정		-	100%

* 가점제(만점 84점) : 무주택기간 32점, 부양가족 35점, 저축기간 17점

- 제도개선 이후에는 투기과열지구, 청약과열지역 및 수도권, 광역시 지역에서는 추첨제로 입주자 선정시, ① 추첨제 대상 주택의 75% 이상을 무주택자에게 우선 공급, ② 잔여 주택은 무주택자와 1주택 실수요자(기존 주택 처분 조건)에게 우선 공급, ③ 이후 남는 주택이 있는 경우 유주택자에게 공급된다.
 - 기존 주택 처분 조건으로 주택을 우선 공급받은 1주택자는 입주 가능일부터 6개월 이내에 처분을 완료하여야 하며, 이를 이행하지 아니하는 경우 공급계약을 취소하는 한편, 500만원 이하의 과태료 처분(시장 상황에 따라 불가피하게 처분하지 못한 경우)을 받거나 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금 처벌(그 외의 경우)을 받게 된다.
- ③ (사전 공급신청 접수 허용) 미계약분⁽¹⁾이나 미분양분⁽²⁾ 주택을 공급 하기 위하여 등록된 관심고객을 대상으로 선착순 또는 일정시점에 모이도록 하여 추첨의 방법으로 공급함에 따라 여러 불편사항이 발생하였으나

- * (1) 순위내 청약 경쟁률이 높았으나 예비입주자까지 계약 후 부적격자 및 계약포기자로 인해 미계약분 발생
- (2) 일반공급 2순위까지 공급신청을 받았으나 공급 주택수 대비 신청자가 부족하여 미분양분 발생

- 청약시스템을 통해 사전 공급신청을 접수 받을 수 있도록 개선하여 밤샘 줄서기, 대리 줄서기, 공정성 시비 등 불편사항을 해소한다.

- ④ (세대원의 배우자에 청약자격 부여) 민영주택 특별공급 주택은 무주택세대구성원인 세대원만 공급신청이 가능하며, 세대주 또는 세대원이 아닌 세대원의 배우자는 신혼부부·다자녀가구 특별공급 등을 신청할 수 없었다.

- * (사례) 세대원을 세대주의 배우자 및 직계존비속으로 규정함에 따라 세대주의 사위 또는 며느리는 세대원 자격이 없어 민영주택 특별공급 신청 불가

- 세대원의 배우자도 세대에 포함되도록 하여 무주택세대구성원에게 공급되는 주택을 청약할 수 있도록 개선된다.

- ⑤ (신혼기간 중 주택 처분 신혼부부 특별공급에서 제외) 입주자 모집 공고일 현재 기준으로 무주택세대구성원이면 신혼부부 특별공급 자격이 부여되었으나

- 신혼기간 중에 주택을 소유한 적이 있으면 신혼부부 특별공급 대상에서 제외하여 실질적 무주택 실수요자에게 공급될 수 있도록 한다.

- ⑥ (주택 소유 직계존속은 부양가족 가점 부여 제외) 60세 이상 직계존속이 주택을 소유하고 있더라도 청약자와 3년 동안 세대별 주민등록표상에 같이 등록되어 있으면서 실제 동거하는 경우 부양가족 점수가 부여되고 있으나

- 주택을 소유한 직계 존속은 부양가족 가점 산정시 제외하여 금수저 자녀가 부모집(자가)에 같이 살면서 부양가족 점수를 받는 불합리를 개선하고 무주택 서민이 보다 많은 기회를 갖도록 한다.

⑦ (전매제한 등 제한사항 공급계약서에 표시 의무화) 사업주체와 주택을 공급받는 자(매수자도 포함)는 계약서 작성 시에 전매행위 제한기간 및 기존 주택 처분 조건 미이행시 처분되는 사항을 계약서에 의무적으로 명시하도록 하여 분양권을 매매하려는 자에게 해당 주택에 대한 제한사항 관련 정보를 명확히 제공하도록 개선한다.

⑧ 그 밖에 운영과정에서 나타난 주택공급제도의 미비 및 불편사항에 대한 개선안을 포함하였다.

□ 입법예고 기간은 10월12일부터 11월21일까지(40일)이고, 관계기관 협의, 법제처 심사 등을 거쳐 11월말경 공포·시행할 계획이다.

○ 개정안 전문은 통합입법예고센터(<http://opinion.lawmaking.go.kr>)를 통하여 볼 수 있으며, 개정안에 대해 의견이 있는 경우 통합입법예고센터, 우편, 팩스, 국토교통부 홈페이지(<http://www.molit.go.kr>) '정보마당/법령정보/입법예고·행정예고' 등을 통해 제출할 수 있다.

* 의견제출처 : 국토교통부 주택기금과 (팩스) 044-201-5530

(우) 30103 세종특별자치시 도움6로 11, 정부세종청사 6동 456호



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택기금과 강치득 사무관(☎ 044-201-3351)에게 연락주시기 바랍니다.

- ① **공급계약 취소 주택 재공급 절차 마련**(안 제3조제2항제6호의2, 제47조의3)
 - * 매분기별 계약 취소, 30세대 이상은 일반공급 절차, 20~29세대는 해당지역 거주 무주택자 중 추천 공급, 20세대 미만은 법인 임대사업자 등에게 우선 공급
- ② **행복도시 예정지역내 주택공급 업무 세종시로 이관**(안 제3조제4항)
- ③ **미성년자를 주택공급 대상에서 제외 명확화**(안 제4조제1항제1호·제2호)
- ④ **지하주차장 층고 정보 입주자모집공고에 표시 의무화**(안 제21조제3항)
- ⑤ **주택공급 신청시 제출 서류 명확화**(안 제23조제2항 및 제3항)
 - * 세대별 주민등록표, 가족관계증명서, 출입국사실증명원(일정기간 거주 증명)
- ⑥ **기관추천 특별공급 거주요건 적용 예외**(안 제35조, 제36조)
 - * 해당 지역 거주자를 대상으로 거주요건 등 우선순위기준을 해당 기관이 정함
- ⑦ **이전기관 종사자 등 특별공급 대상자 확대**(안 제47조)
 - * 행복도시에 설립예정인 KAIST의 종사자를 포함. 고려대·충남대 대학원은 기 포함
- ⑧ **지역경제 활성화를 위해 주택공급제도를 활용할 수 있도록 시·도지사에 일부 권한 위임**(안 제48조)
 - * 기관추천(제35조제1항제24호, 제36조제8호 중 제35조제1항제24호 관련), 비수도권 민영주택(제39조), 외국인(제42조), 도시개발사업에 따른 철거주택 소유자(제44조) 특별공급
- ⑨ **분양권등의 소유권 이전시 주택 소유로 보지 않는 기준일**(안 제53조)
 - * 실거래 신고서에 따라 판단하며, 상속·증여의 경우 공급계약 해지를 기준으로 하고, 매매의 경우 매매잔금 지급을 기준으로 하며, 미분양분 주택을 최초 공급계약(매수 후 공급계약은 제외)은 주택 소유로 보지 아니함
- ⑩ **공공임대주택·도시재생기반시설 부지 제공자에 기관추천 특별공급 시 입주자저축 가입**(안 제48조) 및 **특별공급 1회 제한**(안 제55조) **배제**
- ⑪ **(규제개혁위 과제 이행) 부적격자 청약 자격 제한 완화**(안 제58조)
 - * 비수도권(투기·청약과열지역은 제외) 1년 → 6개월, 위축지역 1년 → 3개월
- ⑫ **사전 공급신청에 의해 입주자로 선정된 자와 계약 의무화**(안 제59조제1항)