

 국토교통부		보도자료		
담당 부서	주택기금과	배포일시	2018. 12. 6.(목) / 총 8매(본문 7)	
		담당자	· 과장 황윤언, 사무관 강치득, 주무관 임태진 · ☎ (044) 201-3351, 3343	
	주택정책과	담당자	·과장 김영국, 사무관 정용연, 이충수 ·☎ (044) 201-3320, 3325	
		공공주택총괄과	담당자	·과장 이병훈, 사무관 이민규 ·☎ (044) 201-4580
보도일시		2018년 12월 7일(금) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 12. 7.(금) 06:00 이후 보도 가능		

「주택공급에 관한 규칙」 등 개정안 12.11일부터 시행 9.13대책의 후속조치로 주택청약제도 개선(무주택자 우선공급 등), 분양가상한제 주택의 전매제한 강화, 거주 의무기간 강화

- 국토교통부(장관 김현미)는 「9.13 주택시장 안정대책」의 후속조치로 무주택 실수요자에게 신규 주택이 우선 공급되도록 하는 「주택공급에 관한 규칙」 개정안, 수도권 분양가상한제 주택의 전매제한을 강화하는 「주택법 시행령」 개정안, 공공분양주택의 거주 의무기간을 강화하는 「공공주택 특별법 시행령」 개정안이 12월 11일부터 시행된다고 밝혔다.
- 이번에 시행되는 「주택공급에 관한 규칙」, 「주택법 시행령」 및 「공공주택 특별법 시행령」의 주요 개정내용은 다음과 같다.

< 「주택공급에 관한 규칙」 주요 개정내용 >

※ 이하 내용 중 밑줄로 표기된 부분은 입법예고 기간 중 의견을 반영하여 입법예고안을 수정한 부분임

- ① (신혼기간 중 주택소유 이력있는 신혼부부 특별공급에서 제외) 혼인신고일부터 입주자 모집 공고일까지 주택을 소유*한 적이 있으면

신혼부부 특별공급 대상에서 제외하여 실질적 무주택 실수요자에게 주택이 공급될 수 있도록 한다.

* 상속에 의한 공유지분 취득, 기존 거주지역으로 비도시지역 및 면 지역 소재 단독주택, 20제곱미터 이하, 60세 이상 직계존속 소유 등에 해당하는 주택은 주택으로 보지 않음

- 다만, 입법예고기간 중 의견을 일부 수정수용하여 시행일 이전 기존 주택을 처분(등기완료분에 한정)하고 특별공급을 대기 중이던 신혼 부부는 경과규정을 통해 무주택기간이 2년을 경과한 자에 한하여 2순위 자격이 부여된다.

* 1순위 : 유자녀 신혼부부, 2순위 : 무자녀 신혼부부, 시행일 이전 기존 주택을 매각하고 무주택기간이 2년을 경과한 신혼부부

- ② (민영주택 추첨제 공급시 무주택자 우선 공급) 투기과열지구, 청약과열지역 및 수도권, 광역시 지역에서는 추첨제로 입주자 선정시 실수요자에게 공급되도록 개선된다.

- ①추첨제 대상 주택의 75% 이상을 무주택자에게 우선 공급하고, ②잔여 주택은 무주택자와 1주택 실수요자(기존주택 처분 조건 승낙자)에게 우선 공급하며, ③이후 남은 주택이 있는 경우 1순위(유주택자)에게 공급된다.

【 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

- 기존주택 처분 조건을 승낙하여 주택을 우선 공급받은 1주택자*는 처분 계약사실을 신고하여야 입주 가능하며, 입주가능일부터 6개월 이내에 처분을 완료한다.

* 분양권등 소유자는 처분조건 우선 공급대상자에서 제외됨

- 기존주택 처분 조건을 이행하지 아니하는 경우 사업주체가 공급계약을 해지할 수 있으며, 이러한 내용은 사업주체가 공급계약서에 포함하여 계약하게 된다.

* 입법예고기간 중 의견을 일부 반영하여 시장상황에 따라 불가피하게 기존 주택을 처분하지 못한 1주택자는 사업주체가 공급계약을 해지할 수 있도록 하여 벌금등 형사상의 처벌을 받지 않도록 함. 다만, 고의적으로 매각하지 않는 경우는 주택법 제65조제1항 위반에 따라 형사상의 처벌 가능

- ③ (분양권등* 소유자는 무주택자에서 제외) 개정안 시행 이후 입주 모집공고, 관리처분계획(정비사업) 및 사업계획(지역주택조합) 승인 신청분 주택에 대한 공급계약 체결일 또는 분양권등(시행 이전 공급분 포함)을 매수 신고하여 매매잔금을 완납하는 날(실거래신고서상)부터 주택 소유자로 본다.

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

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

- 이에 따라 분양주택에 입주 전이거나 입주 이전에 분양권등을 처분한 경우 무주택기간이 계속 인정되어 같은 세대에서 인기있는 주택을 여러 차례 공급받는 불공정이 해소된다.
- 또한, 국민주택(분양전환공공임대주택 포함) 일반공급에 당첨되어 입주 시까지 무주택세대구성원을 유지하여야 하는 사람은 분양권등을 취득하면 기존 계약된 국민주택에 입주할 수 없다.

- 다만, 입법예고기간 중 의견을 수용하여, 공공임대주택의 거주자가 분양권 등을 취득한 경우 해당 주택 입주시까지 공공임대주택에 거주 가능하다.(공공주택 특별법 시행규칙 개정시 반영 시행 예정)

④ (동거인, 사위, 며느리에게 청약자격 부여) 형편이 어려워 친인척집에서 동거인 자격으로 거주하는 사람(세대주의 세대원이 아닌 자)은 독립이 절실하나 청약자격이 제한되어 매우 어려운 환경에 놓여 있었는데, 이번 개정을 통해 세대원으로 자격이 부여됨에 따라 주택마련 기회가 제공된다.

* 세대주, 세대주의 배우자, 동일 세대별 주민등록표상 세대주의 직계존비속
⇒ 청약자, 청약자의 배우자, 동일 세대별 주민등록표상 청약자의 직계존속·비속(비속의 배우자 포함)

- 그동안 세대주의 형제·자매·사위·며느리 등은 세대원에 해당되지 않아 무주택세대주 또는 세대원만 신청이 가능한 특별공급 및 국민주택 일반공급에 청약할 수 없는 불편이 있었다.

⑤ (주택소유 직계존속은 부양가족 가점 부여 제외) 민영주택 가점제시 부양가족점수는 당첨에 큰 영향을 미치는 요인으로, 주택을 소유한 직계존속의 경우에도 부양가족으로 포함되어 불합리하다는 지적이 있었다.

- 특히 금수저 자녀가 부모집에 거주하면서 부양가족 점수까지 받는 불합리한 점을 개선하여, 주택을 소유한 직계존속의 경우 부양가족에서 제외하여 무주택 서민이 보다 많은 기회를 갖도록 한다.
- 다만, 60세 이상 직계존속이 주택을 소유하고 있더라도 자녀가 청약으로 주택을 마련하여 독립할 수 있도록 기존과 같이 자녀를 무주택으로 계속 인정한다.

⑥ (사전 공급신청 접수 허용) 미계약분⁽¹⁾이나 미분양분⁽²⁾ 주택을 공급하기 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 발생한 미계약분
- (2) 일반공급 2순위까지 공급신청을 받았으나 공급 주택수 대비 신청자가 부족하여 발생한 미분양분

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

⑦ (공급계약 취소 주택의 재공급 절차 마련) 투기과열지구 및 청약과열지역에서 계약취소 주택이 20세대 이상이면 해당지역*에 거주하는 무주택자(청약자 및 배우자만 확인)에게 추첨의 방법으로 공급하며

* 수도권 / 대전·세종·충남 / 충북 / 광주·전남 / 전북 / 대구·경북 / 부산·울산·경남 / 강원

※ 30세대 이상이면 일반적 공급절차를 따르도록 하는 것은 사업주체의 부담이 크다는 지적에 따라 20세대 이상과 동일하게 완화된 절차로 재공급

- 입주자모집승인권자는 소관 주택건설지역내 20세대 미만인 단지를 포함하여 여러 주택단지를 한꺼번에 공급하도록 할 수 있다.

- 또한, 공급계약 취소 주택을 재공급받는 사람은 당첨자로 관리된다.

⑧ (일부 개정사항 시행시기 조정) 이번 개정안에서 “사전 공급신청 접수 허용” 및 “공급계약 취소 주택의 재공급”은 청약시스템 (APT2you) 개선기간이 필요함에 따라 내년 2월부터 시행된다.

< 「주택법 시행령」 주요 개정내용 >

① 분양가상한제 주택의 전매제한 강화(별표3)

○ 수도권에서 건설·공급되는 분양가상한제 주택의 전매제한기간은

개발제한구역 해제비율, 주택면적에 관계없이 분양가격과 인근주택 가격의 시세차이의 정도에 따라 공공택지에서 건설·공급되는 주택은 최대 8년까지 강화되고, 민간택지에서 건설·공급되는 주택은 공공택지의 50%에 해당하는 기간으로 강화된다.

< 분양가상한제 주택의 전매제한기간 개선 >

구 분			전매제한	
			투기과열지구	그 외 지역
수도권	공공택지 (공공분양) (민간분양)	분양가격 인근 시세의 100% 이상	3년 ¹⁾	3년
		85~100%	4년 ¹⁾	4년
		70~85%	6년	6년
		70% 미만	8년	8년
	민간택지	분양가격 인근 시세의 100% 이상	3년	1년 6개월
		85~100%	3년	2년
		70~85%	3년	3년
		70% 미만	4년	4년

1) 과밀억제권역내 85㎡이하 주택의 경우는 5년

< 「공공주택 특별법 시행령」 주요 개정내용 >

① 입주의무가 적용되는 공공분양주택 확대(제49조제1항)

- 거주 의무기간 적용을 받는 공공분양주택 입주의무 적용주택을 수도권 내 전체면적 30만제곱미터 이상인 공공택지에서 분양하는 공공분양주택이 포함되도록 확대한다.

* 현재는 “수도권에서 개발제한구역을 100분의 50이상 해제하여 조성하는 공공택지에서 공급하는 공공분양주택”만 해당

② 공공분양주택의 거주 의무기간 강화(제51조제1항)

- 공공분양주택의 거주 의무기간은 분양가격과 인근주택가격의 시세차이의 정도에 따라 최대 5년까지 강화된다.

< 공공분양주택의 거주 의무기간 개선 >

구 분			거주 의무기간
수도권	공공택지	분양가격 인근 시세의 100% 이상	-
		85~100%	1년
		70~85%	2년 → 3년
		70% 미만	3년 → 5년

- 국토교통부는 이번에 개정되는 「주택공급에 관한 규칙」, 「주택법 시행령」 및 「공공주택 특별법 시행령」 내용은 공포일 이후에 입주자 모집승인을 신청하는 경우부터 적용하며, 공포일 이전에 입주자 모집승인을 신청한 경우에는 종전의 규정을 적용받게 된다고 밝혔다.
- 아울러, 이번 「주택공급에 관한 규칙」 개정으로 실수요자에게 주택이 우선 공급되어 국민의 주거안정에 크게 기여할 것으로 기대하며, 향후 청약자 및 사업주체의 편의증진을 위한 방안을 청약시스템 이관과 연계하여 마련해나겠다고 밝혔다.
- 또한, 「주택법 시행령」 및 「공공주택 특별법 시행령」 개정으로 분양주택의 시세차익을 노리는 투기 수요를 차단하고 실수요자 중심의 주택공급이 이루어져 주택시장의 안정에 기여할 것으로 기대된다고 밝혔다.
- ※ 이번에 개정·시행되는 「주택공급에 관한 규칙」, 「주택법 시행령」, 「공공주택 특별법 시행령」과 관련 법령 전문은 법제처 “국가법령 정보센터”(www.law.go.kr)에서 확인할 수 있다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택 기금과 강치득 사무관(☎ 044-201-3351), 주택정책과 정용연 사무관(☎ 3320), 공공 주택총괄과 이민규 사무관(☎ 4580)에게 연락주시기 바랍니다.

- ① 행복도시 예정지역내 주택공급 업무 세종시로 이관(제3조제4항 삭제)
- ② 미성년자를 주택공급 대상에서 제외 명확화(제4조제1항제1호·제2호 등)
- ③ 지하주차장 층고 정보 입주자모집공고에 표시 의무화(제21조제3항)
- ④ 주택공급 신청시 제출 서류 명확화(제23조제2항 및 제3항)
 - * 세대별 주민등록표, 가족관계증명서, 출입국사실증명원(일정기간 거주 증명)
- ⑤ 분양권등의 소유권 이전시 주택 소유로 보지 않는 기준일(제23조제4항)
 - * 실거래 신고서에 따라 판단하며, 증여·경매·공매의 경우 공급계약 해지를 기준으로 하고, 매매의 경우 매매잔금 지급을 기준으로 함
- ⑥ 기관추천 특별공급 거주요건 적용 예외(제35조, 제36조, 제45조)
 - * 해당 지역 거주자를 대상으로 거주요건 등 우선순위기준을 해당 기관이 정함
- ⑦ 이전기관 종사자 등 특별공급 대상자 확대(제47조)
 - * 행복도시에 설립예정인 KAIST의 종사자를 포함. 고려대·충남대 대학원은 기 포함
- ⑧ 지역경제 활성화를 위해 주택공급제도를 활용할 수 있도록 시·도지사에 일부 권한 위임(제48조)
 - * 기관추천(제35조제1항제24호, 제36조제8호 중 제35조제1항제24호 관련), 비수도권 민영주택(제39조), 외국인(제42조), 도시개발사업에 따른 철거주택 소유자(제44조) 특별공급
- ⑨ 공공임대주택·도시재생기반시설 부지 제공자에 기관추천 특별공급 시 입주자저축 가입(제48조) 및 특별공급 1회 제한(제55조) 배제
- ⑩ (규제개혁위 과제 이행) 부적격자 청약 자격 제한 완화(제58조)
 - * 비수도권(투기·청약과열지역은 제외) 1년 → 6개월, 위축지역 1년 → 3개월
- ⑪ 사전 공급신청에 의해 입주자로 선정된 자와 계약 의무화(제59조제1항)
- ⑫ 전매행위 제한기간 등을 공급계약서에 표시 의무화(제59조제3항)
 - * 공급계약 주택의 계약자별 전매제한기간, 기존 소유의 처분 조건 미이행시 처분사항