

 국토교통부		보 도 자 료		 보다 나은 정부
		배포일시	2019. 10.31.(목) 총 6매 (본문 6)	
담당 부서	주택기금과	담 당 자	·과장 황윤언, 사무관 김진호, 주무관 임태진 ·☎ (044) 201-3351, 3343	
보 도 일 시		2019년 11월 1일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 10. 31.(목) 11:00 이후 보도 가능		

청약 신청자의 편의를 높이고 수분양자의 피해는 최소화하겠습니다

- 「주택공급에 관한 규칙」 개정안 11월 1일부터 시행
- 입주자 기간 연장 및 조건완화, 2채 이상 소유자 세종시 특별공급 제외

- ◆ (사례1) A시에 거주하는 장애인 김OO씨는 금년 O월에 분양하는 OO 아파트에 관심을 갖고 있었다. 그런데 A시청의 기관추천 특별공급 신청이 입주자모집공고 전에 완료되어, 김OO씨는 견본주택에 가보지도 못하고 정확한 분양가도 알지 못한 상황에서 청약을 신청하였다. 신청 이후 견본주택을 방문한 김OO씨는 본인의 취향과 다른 아파트 구조와 시설에 실망하였으며, 분양가도 마음에 들지 않았다. 결국 많은 고민 끝에 김OO씨는 당첨이 되었음에도 계약을 포기하였다.
- ◆ (사례2) 본인이 OOO 특별공급 대상자인지 여부에 대해 의문을 가진 이OO씨는 B시 OO아파트 견본주택을 방문하여 분양대행사의 상담원과 상담하였다. 상담원은 '16년도에 발간된 자료를 보면서 아무런 문제가 없으니 청약을 신청하라고 조언하였는데, 아무래도 의심스러웠던 이OO씨는 국토부에 문의하여 확인하였더니 특별공급 대상자가 아니라는 답변을 들었다며 한숨을 쉬었다.
- ◆ (사례3) 박OO씨는 일간신문을 보다가 기다리고 있던 OO아파트 입주자모집공고를 발견하였다. 공고문이 일간신문 전면을 가득 채우고 있으나 너무나 많은 양의 정보를 작은 글씨로 나열하고 있어, 공고문을 처음으로 관심있게 확인하던 박OO씨는 20분이 지나서야 겨우 본인이 궁금해하던 청약일정과 분양가, 입주일 등을 알 수 있었다.

□ 국토교통부(장관 김현미)는 입주자모집공고 기간 확대(5일→10일), 분양대행사 직원에 대한 의무 교육 실시, 입주자모집공고 방식 개선 등을 포함한 「주택공급에 관한 규칙(국토부령) 일부개정안」이 11월 1일부터 시행된다고 밝혔다.

□ 이번에 시행되는 개정안의 주요 내용은 아래와 같다.

< 주택공급규칙 주요개정 사항 >

① (입주자모집 공고기간 연장) 현재 주택공급규칙은 입주자모집공고를 최소 5일 이상 한 후 청약신청을 접수하도록 규정하고 있으나, 대부분의 사업주체는 관련 비용·소요시간 등을 이유로 5일만 공고를 하고 있는 상황이다.

○ 주택청약은 개인의 재산 또는 주거에 관련한 중요한 의사결정임에도 불구하고, 짧은 공고기간으로 인해 많은 신청자들이 인근 단지와의 비교, 견본주택 방문 등을 통해 합리적인 결정을 하지 못하고 있다는 비판이 많았다.

○ 특히, 기관추천 특별공급은 추천기관 내부 심사에도 상당기간이 소요되어, 분양가도 모르는 상황에서 청약을 신청해야 하는 경우도 상당수 발생하였다. 《사례1 참고》

* 사업주체가 추천기관에게 특별공급 명단(장애인, 국가유공자, 중소기업근로자 등)을 입주자모집 공고 직전 또는 공고 후 2~3일 내 제출하도록 운영하고 있어, 각 추천기관은 모집공고 전부터 추천대상자 모집 및 선정작업 진행

○ 개정 후에는, 공고기간이 10일 이상으로 확대되어, 특별공급 및 일반공급 대상자가 충분한 정보(분양가, 단지·구조특성 등)를 파악한 후 청약신청 여부를 결정하게 된다. 다만, 이미 입주자모집승인 등에 대한 사전협의를 진행 중인 사업장을 고려하여 시행시기는 20년 1월, 입주자모집 승인신청분부터 적용된다.

② (주택법 개정에 따른 분양대행 제도정비) 현재 많은 분양대행사가 사업주체를 대행하여 입주자자격 등을 상담하고 있으나, 일부 무자격 대행사가 잘못된 안내로 청약자격에 혼란이 야기되는 등 문제가 발생하였다. 《사례2 참고》

- 지난 4월, 주택법 개정으로 분양대행을 할 수 있는 자격요건이 확대*되고, 분양대행 업무 종사자에 대한 교육실시 등의 규정이 신설되었으며, 이번 공급규칙 개정안은 구체적인 분양대행자의 업무범위와 교육방법을 담고 있다.

* (당초) 건설업자만 가능 → (개정) 등록사업자, 건설업자, 정비사업전문관리업자, 부동산개발업자 등도 대행 가능 <주택법 개정, '19.4.23>

- 사업주체는 입주자자격 관련 상담 및 확인, 당첨자·부적격자 명단 관리, 계약 체결 업무 등은 요건을 갖춘 분양대행자에게만 대행하게 할 수 있으며, 분양대행자는 매년 전문교육기관에서 입주자자격 요건, 공급순위 등에 대한 교육을 이수하여야 한다.

< 분양대행 관련 제도 정비사항 >

구 분	< 현 재 >	< 개 정 후 >
①분양대행자의 업무범위	청약자가 제출한 서류의 확인 업무만 규정	① 주택공급신청자가 제출한 서류 확인 및 관리, ② 당첨자 명단관리(부적격등), ③ 계약체결에 관한 업무 / ①~③과 관련된 상담·안내 업무
②분양대행자에 대한 교육신설	없음(신설규정)	① <u>입주자모집 공고(업무시작) 전 1년 내에 전문교육기관으로부터 교육수료 필요</u> (2020년부터 교육시행, 다만 20년말에 교육수요가 집중되지 않도록, 20년 상반기 교육수료시 21년말까지 유효) ② <u>전문교육기관 지정 및 기타 세부사항은 국토부장관이 별도고시를 통해 지정</u>

③ **(모집공고 방법 개선)** 현재 사업주체는 수도권·광역시에서 100호 이상 공급 시 입주자모집공고문을 일간신문에 공고하고 있으며, 통상 신문 전면 광고를 활용하고 있음에도 공고내용(30가지)이 많아 글자크기도 매우 작고, 가독성이 떨어지는 상황이다. 《사례3 참고》

○ 개정 후에는 일간신문 공고 시 사업주체 및 시공사명, 분양가격, 청약 관련 주요 일정 등 **중요정보*만** 포함할 수 있도록 하되, 인식이 가능한 글자크기(9pt 이상)로 하여야 한다.

* 사업주체, 시공사, 신청자격, 분양가격, 당첨자발표일, 계약일, 입주예정일 등 (공고문 예시안은 지자체 및 주택협회등을 통해 별도로 배포 예정)

* (유사입법례) 할부거래법 시행규칙 : 계약서 글자는 9호 이상 활자 사용

○ 공고문 전문은 현재와 같이, 사업주체·승인권자·청약시스템 홈페이지(www.ap2you.com) 등에 게시된다.

④ **(해외거주여부 판단기준 명확화)** 현재 투기과열지구 등에서는 해당 특별·광역시, 시·군에 일정기간(투기과열지구, 1년 이상) 계속하여 거주하고 있는 자에게 우선공급 등을 시행 중에 있다.

○ 주민등록을 국내에 두고 있으나 장기간 해외거주하는 경우 우선공급 등에서 제외하였으나, 명확한 규정이 없어* 민원이 다수 발생하였고, 특히 최근 장기 해외여행 또는 업무출장이 많아져 개선요구가 많았다.

* 현재 주민등록법을 준용하여 30일 이상 해외의 동일 장소 거주시 해외거주로 보아 우선공급 대상자로 불인정(유권해석)

○ 개정 후에는 입주자모집공고일 기준 최근 1년 이내에 출국 후 계속하여 90일을 초과하여 체류하거나(입국 후 7일 이내 동일 국가에 재출국시 계속거주로 간주) 국외에 거주한 전체기간이 183일을 초과하는 경우에는 국내에 거주하지 않는 것으로 보아 우선공급 대상에서 제외한다.

* 거주목적이 아닌 3개월 미만 단기 여행·출장의 경우 국내거주로 간주

⑤ **(입주자모집 조건 완화)** 현재 수분양자 보호를 위해 주택이 건설되는 대지에 저당권·지상권 등이 설정되어 있는 경우 이를 말소한 후 입주자모집을 하도록 규정하고 있다.

○ 최근 지하에 도로·철도 등이 통과하여 구분지상권이 설정된 경우가 다수 발생하고 있는데, 이 경우 재건축·재개발 등이 사실상 쉽지 않아 재산권 행사에 제약이 발생하고 있다.

○ 개정 후에는, 구분지상권자(국가·지자체등)가 동의하는 경우에 한하여 구분지상권을 말소하지 않더라도 입주자모집이 가능토록 허용된다.

* 도시철도법(§12), 철도건설및시설유지관리에관한법률(§12의3), 도로법(§28),

⑥ **(세종시 특별공급 2주택자 제외)** 현재 세종시 내에 주택이 없는 경우에는 2주택 이상자도 특별공급을 받을 수 있었으나,

○ 개정 후에는, 2주택 이상 다주택자는 특별공급 대상에서 제외하는 것으로 요건이 강화된다.

⑦ 그 밖에 운영과정에서 나타난 주택공급제도의 미비 및 불편사항에 대한 개선하였다

○ **공공주택 사업자 청약접수 절차 완화**(제18조제1호 및 제50조제2항)

* 현재, 공공주택사업 시행자 중 LH·지방공사만 분양보증 면제, 자체 청약접수 가능하나 JDC, 철도공사 등 타 공공주택 사업자도 가능토록 허용

○ **행복도시 이전기관 특공 대상에 행복청이 인정하는 국제기구 종사자를 포함**(제47조제1항제4호가목)

○ **국가유공자 등에 대한 국민주택 특별공급 유효기간 연장**(제45조)

○ **대규모(66만㎡) 공공주택지구도 타 대규모개발사업과 같이 해당지역과 광역권 거주자에게 일정비율로 우선공급토록 명확히 표현** (제34조제1항)

□ 국토교통부 주택기금과 황윤언 과장은 “입주자 모집기간 연장, 분양
대행자에 대한 교육 실시 등에 따라 청약 신청자의 편의가 향상되고,
수분양자의 피해가 최소화될 것”이라고 기대하며,

○ “앞으로도 지속적으로 무주택 실수요자 중심의 청약제도 운영을 위해
최선을 다하겠다”고 밝혔다.

※ 이번에 개정·시행되는 「주택공급에 관한 규칙」, 관련 법령 전문은
법제처 “국가법령정보센터”(www.law.go.kr)에서 확인할 수 있다.



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