
 국토교통부	보도자료		
	배포일시	2020. 11. 4.(수) / 총 4매(본문4)	
담당 부서 주택기금과	담당 자	• 과장 한성수, 사무관 김진호, 문병철 주무관 이진욱, 정소영 • ☎ (044) 201-3351, 3342	
보도 일시		2020년 11월 5일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 11. 4.(수) 11:00 이후 보도 가능	

실수요자 공급확대·수분양자 보호 위한 청약제도 개선

- 신혼·생애최초 특공 소득요건 완화 입주 예정일 사전 통보·입주지정기간 신설 등 -

- 국토교통부(장관 김현미)는 지난 「제8차 부동산시장 점검 관계장관 회의(10.14)」에서 논의된 신혼부부 특별공급과 생애최초 특별공급 소득요건 개선안과 수분양자 보호를 위한 입주예정일 사전통보 등을 담은 「주택공급에 관한 규칙(국토교통부령) 일부개정안」을 11.5.(목) 입법예고한다고 밝혔다.
- 이번 개정안은 무주택 실수요자의 내 집 마련 기회를 지원하고, 수분양자 권리를 보호하기 위해 청약제도를 개선하는 사항으로 주요 개정내용은 다음과 같다.

① 신혼부부 특별공급과 생애최초 특별공급 소득요건 개선

- 지난 14일 관계장관회의에서 발표한 소득기준 완화내용과 동일한 사안으로 완화된 세부기준은 아래와 같다.

< 신혼부부·생애최초 특별공급 소득요건 변경(민영주택) >

구분	현행	개선	변경 사항
신혼부부	(우선:75%) 근로자 100%(맞120%)	1) 우선 70%	100%(맞120%)
	(일반:25%) 근로자 120%(맞130%) * 6억이상 생애최초 구입시 130%(맞140%)	2) 일반 30%	140%(맞160%)
생애최초	도시근로자 근로자 130%	1) 우선 70%	130%
		2) 일반 30%	160%

* 우선공급 대상자가 낙첨시, 일반공급 대상자와 1번 더 경쟁(추가기회 제공)

② 수분양자를 위한 1)입주예정일 사전통보 및 2)입주지정기간 신설

㉠ 현재 사업주체는 입주예정일 표시를 입주자모집 공고문과 공급계약서 상에 개략적으로 표시하고 있으나(통상, 00년 0월)

* 공고문·계약서 상의 입주예정일이 변경 될 경우, 개별 통보형식으로 운영

○ 일부 사업주체가 입주자 모집공고일 상의 입주예정일과 다르게, 입주예정일을 일찍 통보하거나 늦게 통보하여 잔금마련 및 기존 주택의 처분 등 입주 민원이 발생하고 있어,

⇒ 제도개선을 통하여, 사업주체는 실입주가 가능한 날로부터 2개월 전에 입주예정일을 통보하도록 신설하고, 공급계약서도 이를 명시하도록 규정하여 수분양자의 안정적인 입주를 지원한다.

㉡ 현재 사업주체는 입주지정기간을 설정(통상, 60일·45일 이상) 후 누리집 사전접수를 통해 계약자의 희망이사날짜를 신청받아 중복되거나 몰리지 않도록 운영 중이나,

○ 일부 사업주체가 입주지정기간을 임의로 설정하는 등 세대수를 고려한 입주지정기간 설정이 필요한 상황이다.

⇒ 제도개선을 통하여, 공급 세대수, 이사 필요시설(사다리차등) 등을 감안하여 300세대 이상의 중·대형단지는 60일 이상으로, 300세대 미만의 소형단지는 45일 이상으로 설정*한다.

* 지정기간이 짧은 경우 이사 준비에 어려움이 있고, 여러 세대가 동시에 이사함에 따른 안전사고 위험도 충분히 고려할 필요

③ 전매행위 위반자에 대한 입주자 자격 제한 신설

○ 현재, 공급질서 교란자(위장전입, 허위임신진단서 발급등)의 경우에는 교란행위를 적발한 날로부터 10년 동안 입주자 자격 제한*되나, 전매행위 위반자에 대한 청약자격 제한은 없는 상황으로

* 입주자 자격 제한을 받을 경우, 청약시스템에서 청약자체가 불가

⇒ 제도개선을 통하여, 전매행위 제한을 위반한 자(알선자 포함)도 공급질서 교란자와 동일하게 위반행위를 적발한 날로부터 10년간 입주자 자격을 제한*한다.

* 주택법 개정('20.8.18. 법률 제17486호)에 따른 후속조치로 '21.2.19. 시행

④ 불법전매 등 계약취소 주택의 재공급 절차 개선

○ 현재, 규제지역 및 시·도지사가 필요하다고 인정하는 단지만 취소주택의 재공급 시기, 대상자 선정방법 등을 규정*하고 있으나

* 공급시기: 매분기 또는 분기별로 취득, 재공급대상: 해당지역 무주택세대주

⇒ 제도개선을 통하여, 규제지역 및 시·도지사가 인정하는 단지 외에 국토교통부 장관이 인정하는 단지도 포함하여, 해당지역의 무주택세대주 및 특별공급 대상자 등 실수요자에게 우선 공급한다.

⑤ 행복도시 이전기관 특별공급대상에서 교원 등 제외

○ 지난 9.28일 행복청에서 발표한 「행복도시 이전기관 특별공급을 실수요자 중심으로 개편」에 따라 진행되는 사항으로

○ 현재, 교원 등 반복적 신설기관 종사자를 특별공급대상에서 제외되지 않고 있으나, 앞으로 교원 등 반복적 신설기관 종사자는 특별공급 대상에서 제외한다.

* 다른 특별공급대상기관들의 신규자·전입자는 '20.1월부터 특별공급대상에서 제외

⑥ 그 밖에 제도 운영과정에서 나타난 제도개선 사항도 포함하였다

○ 입주자저축취급기관 지정 근거 및 입주자저축 가입 요건 정비 등 주택법 개정사항을 주택공급규칙에 반영

○ 국방부 장관이 추천*하는 25년 이상 장기복무 군인에 대하여, 투기과열지구를 제외한 수도권에 한하여 사전 거주요건 완화

* 세부추천기준은 시행시기에 맞추어, 국방부 훈령에서 별도로 정할 예정('21.1월)

○ 입주자모집 재승인 절차 명확화 등

- 사업주체가 최초 승인받은 입주자모집 승인내용 중 분양가격, 대상 자격 등이 변경되는 경우 지자체로 하여금 재승인 받도록 규정

○ 일본식 용어 정비 : 저리(低利) → 저금리

- 쉽고 바른 우리말 쓰기의 일환으로 일본식 용어를 우리말로 순화

□ 입법예고 기간은 11월 5일부터 12월 14일까지 총 40일간이며, 관계기관 협의 및 법제처 심사 등을 거쳐 '21.1월경 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 누리집(<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

붙임 : 신혼부부 소득기준 질의응답



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면
국토교통부 주택기금과 김진호 사무관(☎ 044-201-3351/ 생애최초), 문병철
사무관(201-3342 / 신혼부부)에게 연락주시기 바랍니다.

1. 이번에 완화되는 소득요건은 언제부터 적용되나요?

- 이번 입법예고한 「주택공급에 관한 규칙」이 개정·시행된 이후 입주자모집승인 신청을 한 주택단지부터 적용됩니다. 내년 1월경 「주택공급에 관한 규칙」 개정·시행될 예정이나,
- 구체적인 시행일은 추후 배포예정인 보도자료 또는 관보를 통해 확인하실 수 있으며, 개별 주택단지에 적용되는 소득요건은 입주자모집공고문 등을 통해 확인하실 수 있습니다.

2. 이번에 완화되는 소득요건에 따른 구체적인 가구당 소득금액은 얼마인가요?

- 구체적인 2019년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득 기준은 입주자모집공고문이나 청약홈 홈페이지(청약제도안내> APT청약안내> 특별공급)에서 확인 가능합니다.

* 2019년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균 소득기준

(단위:원)

공급유형		구분	3인 이하	4인	5인	
신혼 특공	우선 공급 (70%)	외별이	100%이하	5,554,983	6,226,342	6,938,354
		맞별이	120%이하	6,665,980	7,471,610	8,326,025
	일반 공급 (30%)	외별이	140%이하	7,776,976	8,716,878	9,713,695
		맞별이	160%이하	8,887,973	9,962,147	11,101,366

3. 가구당 월 평균 소득금액은 어떻게 산정하나요?

- 근로소득자는 전년도 근로소득 원천징수영수증 상의 총급여액(21번 항목)을 12개월로 나누어 월평균 소득을 산정하며, 사업소득자는 전년도 종합소득세 소득금액증명의 소득금액을 12개월로 나누어 월평균소득을 산정합니다.
- 가구당 소득에는 신청자, 배우자, 신청자 또는 배우자의 직계 존·비속으로 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 성년자의 소득이 모두 포함됩니다.

4. 근로소득과 사업소득이 모두 있는 경우 소득 산정은 어떻게 하나요?

- 전년도 근로소득에 대한 월평균소득과 사업소득에 대한 월평균 소득을 각각 산정하여 합산해야 합니다.

* 근로소득 = 근로소득원천징수영수증의 ㉑총급여

* 사업소득 = 종합소득세 소득금액증명원의 소득금액 - 근로소득원천징수영수증의 ㉒근로소득금액

⇒ 총 소득 = 근로소득 + 사업소득

5. 전년도 1~2월은 정상근무, 3월부터 올해 입주자모집공고일자까지 휴직인 경우 소득 산정은 어떻게 하나요?

- 전년도 중 일부 기간만 휴직 등을 한 경우에는 전년도에 정상적으로 근무한 기간의 소득을 정상적으로 근무한 개월수로 나눈 금액으로 월평균소득을 산정합니다.

6. 입주자모집공고일 당시 퇴직한 상황이라면, 소득 산정은 어떻게 하나요?

- 입주자모집공고일 현재 근로자 및 자영업자가 아닌 자로서 전년도 또는 당해 연도에 소득(근로 또는 사업소득 등)이 있는 경우 전년도 1월 1일부터 입주자모집공고일 현재까지의 총 소득을 동 기간으로 나누어 월평균소득을 산정합니다.
- 계산 방법 : (전년도 1월1일부터 입주자모집일까지 총소득 / 전년도 1월1일부터 입주자모집일까지 총일수) * 30
- 위 계산방법에 따라 산정되는 소득이 있고, 배우자도 소득이 있다면 "맞벌이"로 체크하시면 됩니다.

7. 이직한 경우, 퇴직한 회사에서의 소득도 월평균소득 산정 시 포함해야 하나요?

- 직장 퇴사 후 이직을 하는 경우에는 현 직장의 소득을 기준하며, 퇴직한 직장의 소득은 고려하지 않습니다.

8. 프리랜서로 활동하는 경우 소득 산정은 어떻게 하나요?

- 전년도부터 계속하여 프리랜서 소득활동을 하고 있다면 종합소득세 소득금액증명원 상의 소득금액을 12개월로 나누어 월평균소득을 산정하면 됩니다.