

공공주택 입주예약자 업무처리지침

제1조(목적) 이 고시는 공공주택의 효율적인 공급을 위하여 「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조제8항에 따라 공공주택사업자가 입주예약자를 모집하는 경우에 필요한 세부 절차와 기준을 정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 고시에서 사용하는 용어에 대한 정의는 다음과 같다.

1. “사전 입주자모집”이란 「공공주택 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제4조 제1항에 따른 공공주택사업자(이하 “공공주택사업자”라 한다)가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에 공공주택 공급을 위해 입주예약자를 모집하는 것을 말한다.

가. 법 제17조에 따른 공공주택지구계획 승인을 받은 경우

나. 법 제35조에 따라 주택건설사업계획 승인을 받은 경우

다. 「택지개발촉진법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「도시개발법」 등 다른 법률에 따라 공동주택건설용지로 계획을 승인을 받은 경우

2. “일반 입주자모집”이란 공공주택사업자가 사전 입주자모집 이후에 「공공주택 특별법 시행규칙」(이하 “규칙”이라 한다) 제19조에 따라 공공주택을 공급하기 위해 입주자를 모집하는 것을 말한다.

3. “입주예약자”란 사전 입주자모집을 통해 선정된 사람을 말한다.

제3조(적용범위) ① 이 고시가 적용되는 공공주택은 다음 각 호와 같다.

1. 법 제2조제1호가목에 따른 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 주택

2. 법 제2조제1호나목에 따른 공공분양주택(규칙 제19조제2항에 따른 신
혼희망주택을 포함한다)

3. 법 제2조제1의5호의 이익공유형 분양주택

4. 「주택법」 제2조제9호에 따른 토지임대부 분양주택

② 이 고시에서 정하지 않은 사항은 규칙 및 「주택공급에 관한 규칙」에
따른 입주자모집 절차의 기준을 준용한다.

제4조(공공주택 입주예약자의 선정 등) ① 공공주택사업자가 제2조제1호에
따라 사전 입주자모집을 하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 포함하여 사
전 입주자모집 최초 신청접수일부터 10일 전까지 공고하여야 한다.

1. 공공주택사업자

2. 주택단지의 위치, 건설호수 및 분양주택 입주예약자 모집 세대수(특별공
급이 있는 경우에는 공급방법별로 세대수를 구분하여야 한다)

3. 개략적인 주택공급면적, 개략 설계도면 및 추정 분양가격(확정된 분양가
격은 사전 입주자모집공고에 명시된 절차에 따라 일반 입주자모집 전에
안내한다)

4. 입주예약 신청을 위한 자격, 신청 시 구비서류, 신청일시 및 장소

5. 입주예약자 선정방법 및 당첨공고 일자

6. 입주예약자 선호도 반영 방법 및 범위

7. 일반 입주자모집 일정, 입주예정시기

8. 그 밖에 입주예약 신청 시 유의사항

② 입주예약 신청자격과 입주예약자 선정방법은 제1항에 따른 공공주택
입주예약자 모집공고일을 기준으로 규칙 제19조와 「주택공급에 관한 규
칙」에 따른 공공주택의 입주자 모집 신청자격과 선정방법을 준용한다. 다

만, 「주택공급에 관한 규칙」 제4조 및 제34조에 따른 해당 주택건설지역 거주자 우선공급을 준용하는 경우에는 거주기간을 적용할 때 해당 주택건설지역에 거주 중이면 거주기간을 충족하지 않아도 입주예약을 신청할 수 있다.

③ 제2항 후단에 따라 선정된 입주예약자는 일반 입주자모집을 위한 입주자모집 공고 시점까지 규칙 제19조 및 「주택공급에 관한 규칙」 제4조제5항, 제34조에 따라 다음 각 호의 거주기간을 충족해야 한다.

1. 「주택공급에 관한 규칙」 제4조제5항에 따라 우선 공급하는 경우 특별시장·광역시장·특별자치시장·시장 또는 군수가 정하는 기간(해당 주택건설지역이 「주택법」 제63조제1항에 따른 투기과열지구인 경우에는 2년 이상의 정하는 기간)

2. 「주택공급에 관한 규칙」 제34조에 따라 우선 공급하는 경우 시·도지사가 정하는 기간. 다만, 수도권 외의 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」에 따른 경제자유구역 개발사업이 시행되는 구역의 경우 광역시장·시장 또는 군수가 정하는 기간(해당 주택건설지역이 「주택법」 제63조제1항에 따른 투기과열지구인 경우에는 2년 이상의 정하는 기간)

④ 공공주택사업자는 입주예약자로 당첨된 자에 대하여 사전 입주자모집 공고일을 기준으로 규칙 제19조 등을 준용하여 정당한 입주예약자를 확정하여야 하고 예비입주자는 선정하지 않는다. 이 경우 공공주택사업자는 정당한 입주예약자를 확정하기 위하여 입주예약자로 당첨된 자 및 그 세대에 속한 자에 대한 적격여부를 규칙 제19조 및 「주택공급에 관한 규칙」 제52조, 제57조 등에 따라 주택청약업무수행기관 및 사회보장정보원에 전산검

색 의뢰하여야 한다.

⑤ 공공주택사업자는 입주예약자를 선정하고 남은 잔여주택에 대해서는 일반 입주자모집을 하여야 한다.

제5조(공공주택 입주예약자의 관리 등) ① 공공주택사업자는 입주예약자의 명단을 인터넷 홈페이지에 공고하여야 하고 입주예약자의 명단을 전산관리 하여야 한다.

② 공공주택사업자는 제4조제4항에 따른 정당한 입주예약자 확정을 위해 제1항의 입주예약자 명단을 주택청약업무수행기관 및 사회보장정보원에 통보하여야 한다.

③ 공공주택사업자는 제4조에 따라 입주예약자가 확정된 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 사업추진이 어렵다고 판단되는 경우 입주예약자 선정을 취소하고 이를 지체 없이 입주예약자와 국토교통부장관에게 통보하여야 한다. 이 경우 공공주택사업자는 해당 입주예약자 명단을 삭제하여야 하며, 입주예약자 선정자 명단에서 삭제된 자는 입주예약자로 선정되지 않은 것으로 본다.

1. 법 제17조에 따른 지구계획 변경으로 해당 주택단지의 사업추진이 어려운 경우
2. 그 밖에 공공주택사업자의 책임 없는 사유로 해당 주택단지의 사업추진이 어려운 경우

제6조(공공주택 입주예약자의 입주자 선정절차 등) ① 공공주택사업자는 사전 입주자모집공고에 명시된 절차에 따라 주택공급면적, 세대별 평면도, 분양가격 등을 입주예약자에게 통보하여 입주예약자가 입주자로 선정될지 여부를 결정할 수 있도록 하여야 한다.

② 공공주택사업자는 제1항에 따라 입주자 선정을 결정한 입주예약자를 우선하여 입주자로 선정하여야 한다.

③ 제2항에도 불구하고 입주예약자 또는 「주택공급에 관한 규칙」 제2조 제2의3호에 따른 세대에 속한 자가 다른 주택을 소유(상속의 경우를 제외한다)하거나 다른 분양주택(분양전환되는 임대주택을 포함한다)의 입주자로 선정되거나 제4조제3항에 따른 거주기간을 충족하지 못하는 경우에는 해당 공공주택의 입주자로 선정할 수 없다.

④ 공공주택의 동·호수 배정은 본 청약시에 하며, 입주예약자 및 그 외의 공급세대를 일괄하여 추첨의 방법에 따라 배정한다.

제7조(공공주택 입주예약자의 제한사항) ① 입주예약자로 선정된 자와 그 세대에 속한 자는 다른 분양주택의 입주예약자(「주택공급에 관한 규칙」 제2조제10호에 따른 사전당첨자를 포함한다.)로 선정될 수 없다.

② 누구든지 입주예약자로 선정된 지위를 양도 또는 양수(매매·증여, 그 밖에 권리변동을 수반하는 일체의 행위를 포함하되, 상속의 경우를 제외한다)하거나 이를 알선하여서는 아니 된다.

③ 국토교통부장관 또는 공공주택사업자는 제2항을 위반하여 지위를 양도하거나 양수한 자에 대하여는 그 지위를 무효로 한다.

④ 입주예약자가 입주자로 선정되기 전에는 언제든지 입주예약자의 지위를 포기할 수 있으나, 제4조제4항에 따라 입주예약자의 적격여부 확인 후 부적격자로 판정되어 입주예약자 선정이 취소되거나 그 지위를 포기한 자 및 그 세대에 속하는 자는 예약당첨일로부터 6개월간 다른 주택단지의 입주예약자로 선정될 수 없다.

단, 「주택공급에 관한 규칙」 상의 위축지역에 해당하는 경우에는 제58조

제3항제3호의 기간을 준용한다

제8조(재검토기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 고시에 대하여 2021년 1월 1일 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부 칙

이 고시는 발령한 날부터 시행한다.