www.molit.go.kr

주택청약 FAQ

국토교통부

본 FAQ는 2024년 5월 기준으로 작성되었으며, 관련 법령의 개정, 법령해석 변경 등에 따라 변경될 수 있음을 알려드리며, 참고용으로만 활용하여 주시기 바랍니다.

FAQ에 대한 의견 및 질의사항이 있을 경우 국민신문고에 '[청약 FAQ] 의견 및 질의사항'을 제목으로 하여 제출하여 주시기 바랍니다. 더불어 향후 유권해석 변경 및 규정 개정 등이 있을 경우 지속 업데이트 예정임을 알려드립니다.

또한 개별 사실관계의 변동 등으로 인한 유사사례인 경우에 다른 해석이 있을 수 있으며, 본 FAQ를 개별사안에 대한 별도의 증거자료로 활용하는 것은 국토교통부 견해와는 관련이 없음을 알려드리니 양해하여 주시기 바랍니다.

CONTENTS

Ⅰ. 청약자격(공통)

1. 청약신청지역 ····· 3

가. 주요내용 ····· 3

나. 청약신청지역 및 우선공급 ····· 7

Q1. 경기도 과천시에서 공급되는 주택의 해당 주택건설지역의 범위는? ····· 7

Q2. 해당 주택건설지역에 거주하고 있지 않다면 청약신청이 불가능한지? ····· 7

Q3. 해당 지역에 거주하고 있으나, 우선공급을 위한 거주기간을 충족하지 못하는 경우 청약신청 지역은? ····· 7

Q4. 과거 해당지역에 거주한 이력도 우선공급을 위한 거주기간에 포함할 수 있는지? ····· 8

Q5. 해당지역 거주여부 및 거주기간을 판단하는 기준은? ····· 8

Q6. 「주택공급에 관한 규칙」 제34조에 따른 대규모택지개발지구에서 주택이 공급되는 경우 일반공급 뿐만 아니라 특별공급 물량도 공급비율에 따라 배정되는지? ····· 8

Q7. 행정중심복합도시예정지역에서 공급하는 주택의 경우 공급비율 및 대상은? ····· 9

다. 해외 체류자의 청약 제한 ····· 9

Q8. 해외체류 기간 산정 방법 ····· 9

Q9. 해당지역 우선공급을 위한 거주기간이 6개월 미만인 경우 해외체류 요건 적용 방법은? ····· 11

Q10. 입국일부터 7일 이내 같은 국가로 출국한 경우 해외체류기간 산정방법은? ····· 11

Q11. 해당지역 우선공급을 위한 거주기간이 없는 경우 해외체류 요건 적용 방법은? ····· 12

Q12. 당일에 출국하여 당일에 입국한 경우 해외에 체류한 것으로 보아야 하는지? ····· 12

Q13. 해외 장기체류 이후 국내에 복귀한 경우, 언제부터 해당지역 우선공급 신청이 가능한지? ····· 12

라. 해외 체류자의 청약 제한 예외(생업사정으로 인한 단신부임) ····· 13

Q14. 단신부임의 적용 기준이 되는 세대원이란? ····· 13

Q15. 배우자 및 자녀가 없는 자도 예외 적용이 가능한지? ····· 13

Q16. 생업에 직접 종사하는 자의 의미 및 확인을 위해 필요한 서류는? ····· 13

Q17. 주택공급신청자만 국외에 체류하고 있는 경우(단신부임)의 판단기준은? ····· 14

CONTENTS

마. 장기복무군인의 거주지역 판단 ····· 15
Q18. 10년 이상 장기복무 중인 군인은 전국 어디나 해당지역으로 청약 신청이 가능한지? ····· 15
Q19. 10년 이상 장기복무 중인 군인이 일정기간 이상의 거주기간(예: 대전광역시 1년 이상)을 우선공급 요건으로 정하고 있는 지역에 청약을 신청하는 경우 거주기간까지 충족한 것으로 인정해 주는지? ····· 15
Q20. 10년 이상 장기복무 중인 군인이 다자녀가구 특별공급을 신청하는 경우 해당지역에 거주하고 있지 않더라도 해당 시·도 거주기간 인정이 가능한지? ····· 16

2. 청약통장 ····· 17

가. 주요내용 ····· 17
나. 주요 질의 및 답변 ····· 19
Q21. 기존 청약통장을 주택청약종합저축으로 전환할 수 있나요? ····· 19
Q22. 주택청약종합저축 납부 후 일부 인출 혹은 일부 해지가 가능한가요? ····· 20
Q23. 이미 납입한 회차의 예치금을 추후에 수정할 수 있나요? ····· 20
Q24. 납입금을 연체한 경우 추후에라도 납입할 수 있나요? ····· 20
Q25. 주택청약종합저축은 증여 또는 명의변경이 가능한가요? ····· 20
Q26. 이미 주택청약종합저축 또는 청년우대형 주택청약종합저축에 가입한 사람은 청년주택드림청약통장에 어떻게 가입하나요? ····· 21
Q27. 청약 당첨 등으로 해지 후 다시 청년주택드림청약통장에 가입할 수 있나요? ····· 21
Q28. 청년주택드림청약통장 가입요건 충족여부를 어떤 서류로 확인하나요? ····· 22
Q29. 군 복무 중인 현역 장병은 청년주택드림청약통장에 어떻게 가입하나요? ····· 22
Q30. 청년주택드림청약통장에 가입만 하면 이자소득 비과세 혜택을 받을 수 있나요? ····· 22
Q31. 청년주택드림청약통장의 소득공제 혜택은 기존 주택청약종합저축과 동일한가요? ····· 23
Q32. 청년우대형 청약통장 가입(혹은 전환신규)시 세대원으로 비과세 신청을 못했으나, 가입 중 무주택세대주로 변경된 경우 비과세 신청 가능한가요? ····· 23
Q33. 청년주택드림청약통장에 월100만원을 초과하는 금액을 납입할 수 있나요? ····· 23
Q34. 청년도약계좌 또는 청년희망적금 만기 수령액을 청년주택드림청약통장 일시금으로 납부하려는데 어떻게 해야 하나요? ····· 23
Q35. 청년주택드림청약통장 가입(혹은 전환신규) 당시 세대주였는데 해지 시 세대원인 경우 비과세 적용을 받을 수 있나요? ····· 23

Q36. 청년주택드림청약통장 가입(혹은 전환신규) 당시 무주택자 였는데 이후 주택을 소유하게 된 경우 우대이율 및 비과세 적용을 받을 수 있나요? ····· 24
Q37. 제2순위로 당첨된 경우 해당 통장은 재사용이 가능한지? ····· 24
Q38. 주민등록 거주지가 인천시인 청약신청자가 서울에서 분양하는 전용면적 85㎡이하의 민영주택을 청약코자 할 때 예치기준금액은? ····· 24
Q39. 인천광역시 거주자로 청약예금 400만원(전용면적 102㎡ 이하)에 가입한 자가 입주자모집공고일 전 서울시로 이주한 경우 102㎡ 이하의 주택에 청약하려면? ····· 25
Q40. 통장예치금을 공고일 당일날 입금해도 되나요? ····· 25
Q41. 외국인으로 청약통장을 가입하여 보유하고 있다가 한국인으로 귀화하여 한국국적을 취득한 경우에 청약통장 가입기간을 인정이 가능한지 여부? ····· 25
Q42. 보이스피싱에 의해 청약통장을 해지한 경우 부활이 가능한지? ····· 26
Q43. 청약통장이 압류 등으로 사용에 제한이 있거나, 청약통장 담보대출을 받고 있는 경우에도 해당 통장을 이용하여 당첨이 가능한지? ····· 26
Q44. '03년 가입한 청약저축으로 민영주택의 청약신청이 가능한지 여부와 불가능하다면 민영주택으로 청약할 수 있는 방법은? ····· 26
Q45. 민영주택 가점제에서 동점자가 발생한 경우, 년/월/일/시 중 어떤 기준으로 장기가입자를 판단하는지? ····· 27
Q46. 2024년 1월 1일 전에 미성년자로서 가입기간이 5년, 2024년 1월 1일 이후에도 지속 납입한 사람이 2026년 1월 1일 성년이 될 때 미성년 기간 통장가입기간은? ····· 27

3. 세대원 ····· 28

가. 주요내용 ····· 28
나. 주요 질의 및 답변 ····· 29
Q47. 무주택세대구성원이란? ····· 29
Q48. 주택을 소유하고 있는 형제·자매의 동거인으로 같은 세대별 주민등록표에 등재된 경우 무주택세대구성원 인정이 가능한지? ····· 29
Q49. 과거 부모님과 함께 거주하고 있을 당시 부모님이 주택청약에 당첨되었으며, 현재는 독립하여 별도 세대를 구성하고 있는 경우, 부모님의 과거 당첨사실이 현재 자녀의 청약 시 영향을 미치는지? ····· 29

CONTENTS

Q50. 무주택자인 아내가 유주택자인 남편과 주민등록표상 분리되어 친정부모의 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 경우, 무주택자인 친정부모는 무주택세대구성원 자격이 인정되는지? ····· 29
Q51. 아래와 같이 세대를 구성하고 있는 경우, 세대원의 범위는? ····· 30
Q52. 부부가 모두 무주택자이나 아내가 남편과 주민등록표상 분리되어 유주택자인 친정부모와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 경우 남편이 청약을 신청하는 경우 무주택세대구성원 자격이 인정되는지? ····· 30

4. 주택소유여부 ····· 32

가. 주택소유 판단 기준(제23조제4항) ····· 32
Q53. 주택을 취득하여 같은 날 처분한 경우 무주택기간 산정 방법 ····· 32
Q54. 주택을 매매할 경우 매도인의 무주택기간과 매수인의 유주택기간이 시작되는 시점은? ····· 33
Q55. 주택청약 시 주택 수로 인정되는 분양권, 입주권을 매매할 경우 매도인의 무주택기간과 매수인의 유주택기간이 시작되는 시점은? ····· 33
Q56. 1주택자가 입주자모집공고일 당일 소유하고 있는 주택을 매도하여 잔금을 완납받았으나 입주자모집공고일 다음날 매도등기를 접수한 경우 무주택으로 인정이 가능한지? ····· 33
Q57. 청약에 당첨되어 주택의 분양권을 소유하게 된 경우, 지역주택조합 및 정비사업조합의 조합원으로서 입주권을 소유하게 된 경우 주택 취득 인정 시점은? ····· 33
Q58. 1주택을 부부가 각각 공동명의로 보유하고 있는 경우 1주택세대로 보아야 하는지, 2주택세대로 보아야 하는지? ····· 34
Q59. 주택소유여부 판단 기준이 되는 자료는? ····· 34
Q60. 주택소유 확인 결과 실제 소유하지 않은 주택이 조회되는 경우 정정방법은? ····· 34
Q61. 분양권을 소유하고 있는 경우에도 주택을 소유한 것으로 보아야 하는지? ····· 35
Q62. 주택을 소유한 것으로 보지 않는 정비사업 입주권을 소유한 경우 무주택 인정 시점 ····· 35
Q63. 주택을 소유한 것으로 보지 않는 분양권등을 매매로 취득한 경우에도 취득시기와 상관없이 무주택으로 인정을 받을 수 있는지? ····· 36
Q64. 소유하고 있는 주택을 가정어린이집, 노인복지주택으로 활용하고 있는 경우에도 주택을 소유한 것으로 판단하는지? ····· 36
Q65. 분양전환 임대주택의 주택소유 인정 시점 ····· 36
Q66. 오피스텔, 기숙사 등의 준주택을 소유한 경우 주택 청약 시 주택소유자로 판단하는지 ····· 37

Q67. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 주택이 수용된 경우 무주택 인정 시점은? ····· 37
Q68. 건축물대장, 등기사항증명서가 존재하지 않는 무허가주택의 주택소유 판단기준 및 무주택 인정규정 ····· 38
Q69. 법원의 경매로 소유권이 이전되는 경우 주택소유여부 판단 기준 시점은? ····· 38
Q70. 주택매매계약을 체결하고 등기이전을 하였으나, 매도인이 공급질서교란자로 판명되어 법원의 명령에 따라 이전등기가 취소된 경우 무주택기간은? ····· 38

나. 예외적 무주택 인정 기준(제53조 각 호) ····· 38
Q71. 단독으로 주택의 공유지분을 상속받은 경우 제53조제1호 적용이 가능한지? ····· 39
Q72. 상속이 아닌 증여로 주택의 공유지분을 취득한 경우 제53조제1호 적용이 가능한지? ····· 39
Q73. 부적격자로 통보받은 이후 지분을 처분하여야 무주택으로 인정받을 수 있는지? ····· 39
Q74. 공유지분을 가족에게 증여하는 경우에도 처분으로 인정이 되는 지? ····· 39
Q75. 3개월 이내 처분을 서약하고 공급계약을 체결하였으나 처분을 완료하지 못한 경우에는? ····· 39
Q76. 분양권 상태에서 공유지분을 상속받은 경우 ····· 40
Q77. 상속받은 주택을 철거한 후 신축한 경우 제53조제1호·제2호 적용가능여부 ····· 40
Q78. 무허가주택 재산세를 단독으로 납부하였으나, 주택이 위치한 토지를 공유지분으로 상속받은 경우 제53조제1호 적용 가능여부 ····· 40
Q79. 미등기된 주택을 상속받아 소유권 보존등기를 한 경우 상속 인정여부 ····· 40
Q80. 상속받은 주택이 재개발·재건축 된 경우 제53조제1호 적용가능여부 ····· 41
Q81. 도시지역이란? ····· 41
Q82. 제53조제2호 무주택 인정 ····· 41
Q83. 읍의 행정구역에 위치한 주택도 제53조제2호 적용이 가능한지? ····· 42
Q84. 해당 주택건설지역에 거주하다가 다른 주택건설지역으로 이주 ····· 42
Q85. ‘피상속인이 거주한 것’은 어떤 경우를 설명하는지? ····· 42
Q86. 사용승인 후 20년 이상 경과된 것을 확인하는 방법은? ····· 42
Q87. 85제곱미터 이하의 단독주택 면적 산정 시 단독주택과 분리된 창고, 화장실 등의 면적도 포함되는지? ····· 43
Q88. 단독주택이 아닌 공동주택도 제53조제2호 적용이 가능한지? ····· 43
Q89. 제53조제2호다항의 ‘상속 등’에 증여도 포함되는지? ····· 43

CONTENTS

Q90. 개인주택사업자가 분양을 목적으로 주택을 건설하였으나, 입주자모집공고일 현재 분양을 완료하지 못하고 개인주택사업자도 폐업한 경우 제53조제3호 적용이 가능한지? ····· 44
Q91. 개인주택사업자가 분양을 위한 주택건설 과정에서 취득한 주택 또한 제53조제3호 적용이 가능한지? ····· 44
Q92. 세대 내에서 20제곱미터 이하의 주택을 2호 또는 2세대 이상을 소유하고 있는 경우 제53조제5호 적용가능여부 ····· 45
Q93. 세대 내에서 20제곱미터 이하의 주택과 소형저가주택을 동시에 소유하고 있는 경우 주택수 판단 ····· 45
Q94. 상가주택의 경우 면적 산정 방법 ····· 45
Q95. 노부모 특별공급 신청 시에도 60세 이상의 직계존속이 주택을 소유하고 있는 경우 무주택으로 인정이 가능한지? ····· 45
Q96. 민영주택 일반공급 청약 시 주택을 소유한 직계존속이 60세 이상인 경우 부양가족으로 인정이 가능한지? ····· 46
Q97. 혼인 후 주택을 소유한 부모님과 함께 동일 세대를 구성하여 거주중인 경우, 부모님이 60세 이상이라면 그 자녀는 생애최초 특별공급 청약 신청이 가능한지? ····· 46
Q98. 동일한 세대를 구성하고 있는 부모님이 공동명의로 주택을 소유하고 있으며, 아버지는 60세 이상이나 어머니는 60세 미만인 경우 무주택으로 인정이 가능한지? ····· 46
Q99. 주택이 폐가이거나 멸실된 경우란? ····· 47
Q100. 건축물대장, 등기사항증명서가 없고 재산세 과세대장만 존재하는 주택도 제53조제7호 적용이 가능한지? ····· 47
Q101. 주택이 아닌 다른 용도로 사용되고 있는 경우란? ····· 47
Q102. 숙박시설 회원권을 구매하였으나, 주택의 공유지분을 소유하게 된 경우 무주택으로 인정받을 수 있는지? ····· 48
Q103. 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제8호에 따른 무허가 건물이란? ····· 48
Q104. 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제8호에 따른 무허가주택 인정여부를 확인하는 방법은? ····· 49
Q105. 건축물대장 기재신청에 의해 신규 작성된 건축물대장이 존재하는 주택을 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제8호의 무허가건물로 인정할 수 있는지? ····· 49
Q106. 건축법 제정(1962년1월20일) 이전 건축된 무허가 건물은 제53조제8호에 따른 무주택으로 볼 수 있는지? ····· 50

Q107. 소형·저가주택등이란? ····· 50
Q108. 소형·저가주택 인정을 위한 전용면적 산정 방법 ····· 50
Q109. 소형·저가주택 인정을 위한 주택공시가격 산정 기준 ····· 51
Q110. 과거 일시적으로 주택공시가격이 1억6천만원을 초과하였으나, 입주자모집공고일에 가장 가까운 날에 최근에 공시된 주택공시가격이 1억6천만원 이하인 경우 소형저가주택 인정 여부 ····· 51
Q111. 개별공시가격이 없는 경우 소형저가주택 판정을 위한 주택공시가격 판단기준 ····· 52
Q112. 주택의 공유지분을 소유하고 있는 경우 소형·저가주택 판단방법 ····· 52
Q113. 공공주택, 또는 민영주택 특별공급 시 제53조제9호 적용여부 ····· 53
Q114. 동일 세대 내에서 소형·저가주택 2주택을 소유하고 있는 경우 무주택 인정 여부 ····· 53
Q115. 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제10호에 따르면 "입주자를 선정하고 남은 주택을 선착순의 방법으로 공급받아 분양권등을 소유하고 있는 경우"에는 주택소유로 보지 않는다고 규정하고 있는데 미계약분이 미분양 된 때에도 해당하는지? ····· 53
Q116. 무주택으로 인정되는 미분양 분양권 소명 방법 ····· 54
Q117. 미분양 분양권의 경우 언제까지 무주택으로 인정이 가능한지? ····· 55
Q118. 도시형 생활주택이 미분양되어 선착순으로 공급받은 경우에도 무주택으로 인정받을 수 있는지? ····· 55
Q119. 전세피해자가 임차주택을 경매나 공매로 낙찰받게 되면 주택공급규칙에 근거하여 해당주택을 무주택으로 인정받을 수 있는데, 전세사기피해지원위원회를 통해 전세사기 피해자로 결정되어야만 하는 것인지? ····· 55
Q120. 전세피해자 무주택 요건과 관련하여 무주택으로 인정받으려는 주택의 가격/면적에 따른 제한은 없는지? ····· 56

5. 청약제한사항 ····· 57

가. 당첨자 관리(제2조제7호) ····· 57
Q121. 당첨자가 되는 것의 의미는? ····· 58
Q122. 부적격으로 당첨이 취소된 경우 적용되는 입주자 선정 제한도 세대원 모두에게 적용되는지? ····· 59
Q123. 본인 및 세대원이 당첨자로 관리되어 제한을 적용받고 있는지 확인할 수 있는 방법은? ····· 59

CONTENTS

Q124. 주택에 당첨되었으나 개인 사정상 계약을 포기하였는데 이 경우에도 당첨자로 관리되어 제한을 적용받게 되는지? ····· 59
Q125. 분양전환 공공임대주택을 공급받은 경우에도 당첨자로 관리되는지? ····· 60
Q126. 미분양 주택을 선착순으로 공급받은 경우에도 당첨자로 관리되는지? ····· 60
Q127. 무순위 청약에 당첨되어 주택을 공급받은 경우에도 당첨자로 관리되는지? ····· 60
Q128. 도시형 생활주택에 당첨된 경우 당첨자로 관리되는지? ····· 60
Q129. 재개발·재건축 조합원도 당첨자로 관리되는지? ····· 61
Q130. 재건축조합원으로 조합원 분양이 미정(평형 및 동호수 미확정)인 상태에서도 당첨자에 해당이 되어 1순위 제한을 받게 되는지? ····· 61
Q131. 지역주택조합 조합원도 당첨자로 관리되는지? ····· 62
Q132. 관리처분계획인가일 이후 정비사업 입주권, 사업계획승인일 이후 지역주택조합 입주권을 양도받은 자도 당첨자로 관리되는지? ····· 62
Q133. 어떤 경우에 당첨자 명단에서 삭제될 수 있는지? ····· 62

나. 투기과열지구 및 청약과열지역 1순위 제한(제27조, 제28조) ····· 63
Q134. 투기과열지구 및 청약과열지역 1순위 제한이 특별공급 신청 시에도 적용되는지? ····· 63
Q135. 투기과열지구 및 청약과열지역 1순위 제한대상 및 대상주택 ····· 64
Q136. 부모님이 과거 정비사업 조합원, 또는 지역주택조합의 조합원이었다면, 동일 세대를 구성하고 있는 자녀는 5년간 투기과열지구 및 청약과열지역에서 1순위 청약에 당첨될 수 없는지? ····· 64

다. 재당첨 제한(제54조) ····· 65
Q137. 재당첨 대상 주택 및 제한기간 및 제한대상 주택은? ····· 65
Q138. 제54조에 따른 재당첨 제한을 받고 있는 경우 모든 주택의 당첨이 제한되는지? ····· 66
Q139. 공급규칙 제47조의3에 따라 계약취소 주택을 재공급 받는 경우 재당첨 제한은 어떻게 적용되는지? ····· 66
Q140. 당첨자발표일이 같은 경우 세대 내 중복청약 시에 당첨 효력은? ····· 66
Q141. 투기과열지구의 재건축 조합의 관리처분인가일 당시 조합원의 경우, 투기과열지구내 정비사업의 민영주택의 청약신청시 재당첨 제한되는지 여부? ····· 68

라. 가점제 재당첨 제한(제28조제6항) ····· 69
Q142. 가점제 당첨 이력이 없는 부부가 비 투기과열지구 또는 비 청약과열지역에서 공급되는 민영주택 가점제에 중복 청약신청 및 당첨이 가능한지? ····· 69

Q143. 가점제로 청약을 신청했으나 공급물량 보다 신청자가 적어 미달로 당첨된 경우 가점제 당첨자인지? ····· 70
Q144. 가점제 당첨자는 아니나 가점제 예비입주자로서 추가입주자로 선정된 경우에도 가점제 재당첨 제한을 적용받는지? ····· 70
마. 특별공급 횟수제한(제55조) ····· 71
Q145. 과거 아버지가 특별공급을 받은 경우, 주민등록표 상 세대분리된 아들의 주택 특별공급 신청이 가능한지? ····· 71
Q146. 결혼으로 인해 새로운 세대를 구성할 경우, 결혼 전 세대주 또는 세대원으로 있을 때 공급받은 특별공급이 결혼 후에 영향을 받는지 여부 ····· 71
Q147. 분양전환 임대주택의 신혼부부 특별공급에 당첨되었으며, 이후 자금사정으로 인해 계약을 포기하였는데 이 경우에도 특별공급 횟수제한을 적용받는지? ····· 72
Q148. 과거 「주택공급에 관한 규칙」 제35조제1항제12호에 따른 '철거주택 소유자 기관추천 특별공급'을 받은 적이 있는데, 신혼부부 특별공급에 당첨될 수 있는지? ····· 72

Ⅱ 일반공급

1. 공통사항 ····· 75
Q149. 외국인이 투기과열지구 또는 청약과열지역에서 1순위로 청약이 가능한지 여부? ····· 77

2. 민영주택 가점제 ····· 78
가. 가점 산정기준 ····· 78
Q150. 청약신청자가 외국인인 경우 가점제 산정 방법은? ····· 79
Q151. 외국인이 귀화를 하여 내국인이 되어 청약신청 할 경우 가점제 산정 방법은? ····· 79
Q152. 년/월/일/시 중 어떤 기준으로 장기가입자를 판단하는지? ····· 79
나. 무주택기간 ····· 79
Q153. 청약가점제의 무주택 기간 계산방법은? ····· 80
Q154. 1주택을 소유하고 있는 경우 민영주택 청약을 위한 가점제 항목 중 무주택기간 점수는 몇점으로 산정하여야 하는지? ····· 81

CONTENTS

Q155. 이혼 및 재혼시 무주택기간 산정방법 ····· 81
Q156. 신청자가 만 30세 이전에 최초 혼인을 하였고, 이후 이혼·재혼한 경우 무주택기간 산정방법은? ····· 82

다. 부양가족 ····· 82
Q157. 부양가족 가점에 본인도 포함되는지? ····· 83
Q158. 외국인 배우자의 부양가족 인정여부 ····· 83
Q159. 혼인 또는 혼인 후 이혼한 직계비속은 부양가족으로 인정이 가능한지? ····· 83
Q160. 해외체류에 따른 직계 존·비속 부양가족 인정 기준 ····· 84
Q161. 직계존속, 또는 그 배우자가 주택을 소유하고 있는 경우 부양가족 인정여부 (주택을 소유하고 있는 직계존속이 60세 이상인 경우, 직계존속이 소유한 주택이 소형저가주택에 해당하는 경우) ····· 84
Q162. 직계존속이 부양가족으로 인정받기 위해서는 세대주여야 하는지 ····· 85
Q163. 직계존속 부양가족 인정기준은 청약신청자가 세대주로 변경된 시점부터 3년 이상 인지 주민등록표에 등재된 날부터 3년 이상 인지? ····· 85
Q164. 직계존속이 주민등록이 분리된 배우자의 주민등록등본에 2년 거주하다가 청약자의 주민등록등본에 세대원으로 전입하여 1년 거주한 경우 동 기간을 합산하여 인정할 수 있는지? ····· 85
Q165. 증빙서류로 제출한 가족관계증명서에는 생모가 등재되어 있지 않으나 주민등록초본에는 생모가 등재되어 있는 경우 직계존속으로 인정받을 수 있는지? ····· 86
Q166. 동일 주소지에 거주하더라도 부모와 자녀가 주민등록등본이 분리되어 세대가 분리된 경우 민영주택 청약가점에서 부양가족 인정이 가능한지 여부? ····· 86
Q167. 민영주택 가점제 부양가족 산정 시 재혼배우자의 미혼자녀를 부양가족으로 인정받을 수 있는지? ····· 86
Q168. 청약신청자의 부친이 재혼한 경우 부친의 배우자를 부양가족으로 인정할 수 있는지? ····· 87
Q169. 의무복무 중인 자녀는 부양가족으로 인정되는지? ····· 87

라. 입주자저축 가입기간 ····· 87
Q170. 민영주택 일반공급 가점제에서 배우자 청약통장가입기간을 산정하여 신청하는 방법은? ····· 87
Q171. 가점제 청약시 배우자의 통장 가입기간을 합산하기 위한 배우자의 청약통장 요건은? ····· 87
Q172. 배우자의 청약통장기간은 최대 몇 년까지 합산할 수 있는지? ····· 89

Q173. 배우자와 청약통장기간을 합산하여 통장기간 현재 만점인 17점을 초과할 수 있는지? ····· 89
Q174. 통장기간 합산 시 해당 통장을 사용한 것으로 간주하는지? ····· 89

3. 민영주택 추첨제 ····· 90

Q175. 1주택세대구성원도 무주택세대구성원과 동일한 자격으로 추첨에 참여할 수 있는지? ····· 90
Q176. 청약 추첨제 당첨자인데 가점제 오류로 부적격 처리될 수 있는지? ····· 90

4. 미분양 주택 공급 ····· 91

Q177. 공급물량보다 청약신청자 수가 적어 미분양이 예상되는 경우, 정당계약체결일 이전에 입주자 모집이 가능한지? ····· 91
Q178. 준공때까지 미분양이 발생하여 사업주체(건설사)가 보존등기후 처분 시 일정 시간이 경과한 경우 모집공고 승인받은 분양가격 이상으로 판매해도 되는지? ····· 92
Q179. 공급규칙 제28조제10항제2호에 따라 2년이상 임대후 입주자모집승인을 받아 공급할 경우 선착순 분양을 할 수 있다 에서 일부 살고 있는 기존 입주자를 전부 내보내고 입주자 모집승인을 받아야 되는지, 아니면 살고 있는 상태에서 입주자 모집승인을 받아야 되는지? ····· 92

Ⅲ 특별공급 및 우선공급

1. 공통사항 ····· 95

Q180. 국가유공자 및 장애인 기관추천 특별공급 청약 시 청약통장이 반드시 필요한지? ····· 95
Q181. 신혼부부·다자녀가구 특별공급 청약 시 입주자저축 요건은? ····· 95
Q182. 국가유공자·장애인 등 기관추천 특별공급 예비대상자로 선정된 자는 국가유공자 및 장애인 당첨 대상자가 청약신청을 하지 않는 경우 당첨자가 되는지? ····· 96
Q183. 특별공급 무작위 추첨 당첨자, 예비입주자의 자격 검증 기준은? ····· 96
Q184. 노부모·생애최초 특별공급 청약 신청 시 입주자저축 요건은? ····· 96
Q185. 신생아 우선공급에서 자녀 나이 판단기준은? ····· 97
Q186. 민영주택 신생아 우선공급이 기존의 당첨자 선정에 유리한 점은? ····· 97
Q187. 부부가 당첨자 발표일이 같은 동일 단지에 신청하여 중복으로 당첨되면 모든 경우 선 신청분만 유효하게 인정하는지? ····· 98

CONTENTS

Q188. 부부가 당첨자 발표일이 같은 동일 단지에 신청하여 중복으로 당첨되었고, 유효한 당첨으로 인정받지 못한 후 접수분은 부적격 처리 되는지? ····· 100
Q189. 부부가 당첨자 발표일이 같은 동일 단지에 중복으로 신청하여 모두 특별공급에 당첨되었고, 동일 세대에서 다른 세대원 또한 당첨자 발표일이 같은 동일 단지 또는 다른 단지에 특별공급에 당첨된 경우 당첨 효력은? ····· 100
Q190. 부부가 당첨자발표일이 같은 청약에 모두 당첨되고 신청시간도 같은 경우 당첨자는? ····· 100
Q191. 무순위 청약 시에도 부부 중복신청이 가능한가요? ····· 100
Q192. 민영주택 사전청약 시에도 부부 중복신청이 가능한가요? ····· 100
Q193. 부부가 당첨자발표일이 같은 단지에 중복으로 신청하여 한 단지는 당첨되고 다른 단지는 예비입주자로 선정된 경우 효력은? ····· 101
Q194. 부부가 당첨자발표일이 같은 단지에 중복으로 신청하여 2개 단지 모두 예비입주자로 선정된 경우 효력은? ····· 101
Q195. 공공임대주택에서도 부부가 중복신청이 가능한지? ····· 101
Q196. 배우자의 결혼 전 청약규제를 배제하는 것은 모든 공급유형에 적용되는 것인지? ····· 102
Q197. 재혼한 경우에도 배우자의 청약상 규제 배제가 적용되는 것인지? ····· 102

2. 신혼부부 특별공급 ····· 103

Q198. 민영주택 신혼부부 특별공급의 자격 요건은 어떻게 되나요? ····· 103
Q199. 혼인신고일이 2016. 11. 1.인 경우 언제까지 신혼부부 주택 특별공급의 신청이 가능한가요? ····· 103
Q200. 외국인 배우자가 있는 한국인의 경우에는 특별공급 신청이 가능한가요? ····· 103
Q201. 부부 모두 외국인인 경우 신혼부부 특별공급신청이 가능한가요? ····· 104
Q202. 과거 주택을 소유하였으나 혼인신고일 이전 처분하고 이후로는 주택을 소유하지 않았습니다. 무주택세대구성원 요건은 충족한 건가요? ····· 104
Q203. 혼인신고일 이후 주택을 소유하진 않았지만 분양권을 소유하고 있습니다. 무주택세대구성원 요건은 충족한 건가요? ····· 104
Q204. 혼인신고일 이후 주택을 소유한 경우 예외없이 무주택세대구성원 요건을 충족하지 않은 것인가요? ····· 105
Q205. 신혼부부 특별공급의 당첨자는 어떻게 선정하나요? ····· 105

Q206. 특별공급의 1순위 요건은 어떻게 되나요? ····· 107
Q207. 특별공급에서 우선공급, 일반공급, 추첨제의 신청 자격은 어떻게 구분되나요? ····· 107
Q208. 자녀수 산정은 어떻게 하나요? ····· 107
Q209. 신혼부부 특별공급 청약신청시 조건을 잘못 신청하였으나 정당 당첨될 경우 어떻게 처리되는지? (① 기타지역 거주자가 해당지역 거주자로 신청하거나, ② 추첨제 대상자가 우선공급 또는 일반공급으로 신청하거나, 일반공급 대상자가 우선공급으로 신청하거나, ③ 2순위자가 1순위로 신청하거나, ④ 자녀수를 실제 자녀수보다 높게 기입한 경우 등) ····· 108
Q210. 소득산정시 가구원수는 어떻게 산정하나요? ····· 108
Q211. 소득산정시 가구원수에 태아도 포함되나요? ····· 109
Q212. 청약신청시 맞벌이로 신청할 수 있는 기준은 어떻게 되나요? ····· 109
Q213. 현재 투기과열지구 1순위 제한이 적용중입니다. 신혼부부 특별공급 신청이 가능할까요? ····· 110
Q214. 입주자모집공고 전에 배우자의 소유 주택을 처분했는데 신혼부부 특별공급 신청이 가능한지? ····· 110
Q215. 민영주택 신혼부부 특별공급 청약신청시 성년 자녀가 있는 경우에도 1순위에 해당하는지? ····· 110

3. 생애최초 주택 구입자 특별공급 ····· 111

가. 생애최초로 주택을 구입하는 자일 것 ····· 112
Q216. ‘생애최초로 주택을 구입하는 자’의 의미는? ····· 112
Q217. 「주택공급에 관한 규칙」 제53조에 따른 무주택을 인정받는 주택을 소유하거나 소유한 이력이 있는 경우, 생애최초 자격이 되는지? ····· 112
Q218. 오피스텔을 보유한 경우 민영주택 생애최초 특별공급 신청이 가능한지? ····· 112
Q219. 분양권을 소유하고 있습니다. 특별공급 신청이 가능한가요? ····· 112
Q220. 결혼 전에 배우자가 주택을 소유한 이력이 있는데 생애최초 특별공급 신청자격이 되는지? ····· 113

CONTENTS

나. 민영주택 일반공급 1순위일 것 ····· 113
Q221. 민영주택 생애최초 특별공급 신청 시에도 입주자모집공고일 현재 1순위 통장에 저축액이 선납금을 포함하여 600만원 이상인 자에 충족해야하는지? ····· 113
• **참고** 민영주택 청약 예치금액기준 ····· 113
Q222. 청약저축 통장 가입자인 경우 민영주택 생애최초 특별공급 신청이 가능한지? ····· 114
Q223. 2015년 경기도 거주 당시 85㎡이하 청약예금 가입자가 모집공고일 2년 전까지 서울특별시로 등본 전입하여 청약신청 하려는 경우 1순위 요건 충족이 되는지? ····· 114
Q224. 현재 투기과열지구 1순위 제한이 적용중입니다. 생애최초 특별공급 신청이 가능할까요? ····· 114
다. 1) 혼인중이거나 미혼인 자녀가 있는 자 ····· 115
Q225. 기혼자의 경우, 모집공고일 현재 배우자가 주민등록표등본상 분리되어 있는 경우에도 청약 신청이 가능한가요? ····· 115
Q226. 이혼하여 현재 혼인 중이 아닙니다. 미혼인 자녀는 있으나 자녀가 모집공고일 주민등록표상 분리되어 있어도 특별공급 신청이 가능한가요? ····· 115
Q227. 혼인하였으나 현재 이혼한 자녀도 미혼인 자녀로 인정되나요? ····· 115
Q228. 현재 청약신청자가 미혼이고 태아가 있는 경우에는 민영주택 생애최초 특별공급 신청이 가능한가요? ····· 115
다. 2) 혼인중이지 않거나 미혼인 자녀가 없는자 ····· 116
Q229. 현재 미혼이며, 자녀도 없는 경우에도 특별공급 신청이 가능한지? ····· 116
Q230. 현재 미혼이며, 자녀가 없으나 부모님과 함께 살고 있는 경우에는 특별공급 신청이 가능한지? ····· 116
Q231. 현재 미혼이며, 자녀도 없는 경우로서 부모님과 언제부터 함께 살아야 60㎡를 초과한 주택 또한 신청할 수 있나요? ····· 116
Q232. 이혼하여 현재 혼인 중이 아닌 경우로서, 모집공고일 현재 자녀가 같은 주민등록표등본상에 등재되어 있으나, 이혼 한 자녀인 경우에도 신청 가능한지? ··· 117
라. 근로자 또는 자영업자로서 통산 5년 이상 소득세를 납부한 자 ····· 117
Q233. 입주자모집공고일 현재 근로자 또는 자영업자만 가능한지? ····· 117
Q234. 본인(청약자)은 공고일 현재 근로자 또는 자영업자가 아니고, 과거 1년 내 소득세 납부사실도 없으나, 배우자가 요건을 충족하는 경우 청약신청이 가능한가요? ····· 117

Q235. 5개년 이상 소득세 납부 사실은 연속적으로 60개월 이상 납부한 것을 의미하는지? ····· 117
Q236. 입주자모집공고일 현재 육아휴직 중이나 회사를 퇴사하지는 않은 경우 소득세 납부기준은? ····· 118
Q237. 과거 소득세 납부사실을 확인할 수 있는 서류는 어떤게 있나요? ····· 118
Q238. 해당년도 소득세 납부사실을 확인할 수 있는 서류는? ····· 118
Q239. 이자, 배당, 양도소득 등으로 인한 소득세 납부도 납부이력으로 인정되나요? ····· 119
Q240. 신청자는 소득세를 납부한 적이 없으나, 신청자의 배우자가 5년 이상 소득세 납부 실적이 있는 경우 청약자격이 있는지? ····· 119
Q241. 소득이 발생하였으나 소득공제, 세액공제, 세액감면 등으로 납부의무액이 없는 경우에는 납부 이력으로 인정되나요? ····· 119
Q242. 소득세가 발생하였으나 이를 납부하지 않은 경우 또는 일부만 납부한 경우에도 소득세를 납부한 것으로 인정되나요? ····· 120
Q243. 종합소득세 신고대상자로서 발생한 소득세를 납부하였으나, 납부내역증명(납세사실증명)에는 '납부할 내역이 없습니다'라는 문구가 있습니다. 이 경우 소득세를 납부한 것으로 인정받을 수 있나요? ····· 120
• **참고** 종합소득세·농어촌특별세 과세표준확정신고 및 납부계산서 확인 방법 ····· 121
Q244. 근로를 제공하는 대가로 기타소득을 받아 소득세를 납부한 경우(대학원생, 종교인 등)에는 소득세(근로소득)를 납부한 것으로 볼 수 있나요? ····· 122
Q245. 미성년 시절 납부한 근로소득 또는 사업소득도 소득세 납부이력으로 볼 수 있나요? ····· 122
Q246. 종교관련종사자가 소득세 납부 시행(2018년) 전 종교관련종사자로서의 활동으로 발생한 소득은 있으나 소득세 납부 사실이 없는 경우, 소득세를 납부한 것으로 인정이 가능한지? ····· 122
Q247. 군복무 중(직업군인 제외)인 경우에는 소득이 없는 것으로 간주하므로 소득세 또한 납부한 것으로 판단하나요? ····· 123
Q248. 농업종사자는 근로자 또는 자영업자에 해당하나요? 또한 소득세 납부이력은 어떻게 증빙하나요? ····· 123
Q249. 입주자모집공고일 현재는 귀화하였으나 귀화 전 외국인으로서 근로소득 또는 사업소득으로 소득세를 납부한 내역이 있는 경우, 소득세 납부사실을 인정할 수 있는지? ····· 123

CONTENTS

마. 소득산정 ····· 124
Q250. 소득산정시 가구원수는 어떻게 산정하나요? ····· 124
Q251. 세대원이 2인 이하인 경우, 월평균 소득은 3인 이하의 소득을 적용하는지? ····· 124
Q252. 해당 세대의 월평균 소득의 산정 대상은 어떻게 되나요? ····· 124
바. 기타사항 ····· 125
Q253. 민영주택 생애최초 주택 특별공급의 당첨자는 어떻게 선정하나요? ····· 125
Q254. 특별공급에서 우선공급, 일반공급, 추첨제의 신청 자격은 어떻게 구분되나요? ····· 126
Q255. 청약신청시 조건을 잘못 신청하였으나 정당 당첨될 경우 어떻게 처리되는지? (① 기타지역 거주자가 해당지역 거주자로 신청하거나, ② 추첨제 대상자가 우선공급 또는 일반공급으로 신청하거나, 일반공급 대상자가 우선공급으로 신청한 경우) ····· 127

4. 다자녀 가구 특별공급 ····· 128

Q256. 자녀수 산정 기준 ····· 130
Q257. 자녀가 외국인인 경우 자녀수 인정 여부 ····· 130
Q258. 다자녀 특별공급 배점기준표의 해당시·도 거주기간 산정 기준은? ····· 130
Q259. 다자녀 특별공급 배점기준표의 세대구성 등 질의 ····· 131
Q260. 다자녀 특별공급 배점기준표의 세대구성 항목 중 한부모 가족 판단기준은? ····· 131
Q261. 3세대 구성 및 해당 시·도 거주기간 판단 시 해외체류여부 확인이 필요한지? ····· 132
Q262. 다자녀 특별공급 배점기준표의 무주택기간 산정 기준은? ····· 132
Q263. 외국인 등록번호가 부여된 외국인으로 국내에 체류하다가 국적을 취득한 자가, 다자녀 특별공급 신청시 해당시·도 거주기간 인정방법은? (외국인일 당시 국내에 거주했던 기간을 거주기간으로 인정하는지) ····· 132
Q264. 만 60세 이상의 직계존속이 주택을 소유한 경우 무주택으로 인정되는지? ····· 133
Q265. 다자녀 특공시 청약신청자의 신청 가점은 80점이나 사업주체에서 재산정한 점수는 75점, 당첨 커트라인(최저점)은 75점인 경우 당첨으로 인정되는지? ····· 133

5. 노부모 부양 특별공급 ····· 134

Q266. 청약신청자만 65세 이상의 직계 존속을 3년 이상 계속하여 부양하여야 인정되는지? 세대가 분리된 청약신청자의 배우자와 함께 등재된 기간도 인정이 되는지? ····· 134
Q267. 가족관계등록부에 등재되지 않은 생모를 부양하고 있는 경우 노부모 부양 특별공급을 신청할 수 있는지? ····· 134
Q268. 직계존속의 해외체류 이력이 있는 경우 노부모 특별공급 청약신청이 불가능한지? ····· 135
Q269. 노부모 특별공급 청약 시 청약신청자의 어머니는 청약자와 동일한 주민등록에 등재되어 있으나 아버지는 주민등록이 분리되어 있는 경우, 아버지도 무주택이어야 하는지? ····· 135
Q270. 청약신청자와 배우자 양가 직계존속을 모시고 있는 경우 청약신청자의 피부양자는? ····· 136
Q271. 외국인이 귀화 전 배우자의 직계존속과 함께 거주한 기간도 노부모 특별공급 자격 중 '3년 이상 계속하여 부양'한 기간으로 인정이 가능한지? ····· 136
Q272. 계부 · 계모를 부양하고 있는 경우 노부모 부양 특별공급을 신청할 수 있는지? ····· 137
Q273. 피부양자의 배우자가 만 60세 이상인 경우 무주택으로 인정이 가능한지? ····· 137
Q274. 피부양자 또는 피부양자의 배우자가 주택을 소유한 이력이 있는 경우 무주택기간 산정 방법 ····· 137

6. 기타 특별공급 및 우선공급 ····· 138

가. 기관추천 특별공급(제35조, 제36조) ····· 138
Q275. 기관추천 특별공급 청약 절차는? ····· 138
Q276. 장애인 기관추천 특별공급을 받을 수 있는 자격 및 배점기준은 어떻게 되는지? ····· 138
Q277. 제36조제1호의 철거주택 소유자가 특별공급을 받을 수 있는 관계법령이란? ····· 139
Q278. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 이주대책대상자에 해당하는 경우 「주택공급에 관한 규칙」 제35조제1항제12호에 따라 공급 가능한지? ····· 139

나. 주상복합건축물에 대한 우선공급(제31조) ····· 139
Q279. 주상복합건축물에 대한 우선공급이 가능한 건축물이란? ····· 139
Q280. 주상복합건축물에 대한 우선공급 대상이 되는 해당 사업부지 소유자란? ····· 140
Q281. 전체 토지 소유자들이 합의한다면 동·호수를 추첨하지 않고 각자 원하는 동·호수를 지정하여 공급하는 것도 가능한지? ····· 141

CONTENTS

Ⅳ 소득산정

1. 공공주택 ····· 145

Q282. 공공주택의 소득기준 확인 방법은? ····· 145
Q283. 상시근로자의 소득산정 기준 및 확인 방법은? ····· 147
Q284. 휴직자의 소득산정 기준은? ····· 147

2. 민영주택 특별공급(신혼부부, 생애최초) 및 국민주택(공공주택 제외) ····· 148

가. 공통사항 ····· 148
Q285. 소득산정의 원칙은 무엇인가요? ····· 150
Q286. 소득증빙서류는 원본제출시 인터넷 국세청 홈페이지(www.hometax.go.kr)에서 발급받은 서류도 원본으로 인정이 가능한지? ····· 151
Q287. 연말정산 이전으로 전년도 소득증빙서류가 발급되지 않아 전전년도 소득서류 제출하였으나 소득이 전년도 도시근로자 월평균소득 기준을 초과하는 경우는? ····· 151
Q288. 가구의 월평균소득 산정시 소득산정의 대상은? ····· 151
Q289. 외국인 직계 존·비속은 가구원수 및 소득산정의 대상에 포함이 되나요? ····· 152
Q290. 올해 통계청에서 전년도 도시근로자 월평균소득을 발표하기 전에는 전전년도 도시근로자 월평균소득과 비교하나요? ····· 152
Q291. 퇴직금, 연금(공무원연금, 노령연금, 개인연금 포함)은 소득산정시 포함하나요? ····· 152
Q292. 부동산(주식)의 양도차익 / 복권 당첨(기타소득) / 이자·배당소득은 포함하나요? ····· 152
Q293. 계속적인 근로자 또는 자영업자의 소득산정 대상 시점은? ····· 153

나. 건강보험자격득실 확인서상 직장가입자(계속 근로자) ····· 153
Q294. 계속적인 근로자의 소득산정 방법은 어떻게 되나요?(건강보험자격득실확인서상 직장가입자로서, 계속적으로 해당 직장에 재직한 경우) ····· 153
Q295. 전년도 동일직장에서 계약직에서 정규직으로 전환된 경우 소득산정 방법은? ····· 153
Q296. 전년도에 육아기 근로시간 단축제도를 이용하여 일부기간 단축근무를 하였습니다. 이 경우, 소득산정은 어떻게 하나요? ····· 153

다. 퇴직자 & 무직자 ····· 154
Q297. 전년도 및 현재까지 계속하여 무직인 경우에 소득산정 방법은? ····· 154
Q298. 전년도 또는 금년도까지 소득이 발생하였으나, 입주자모집공고일 현재는 무직인 경우의 소득 산정 방법은? ····· 154
Q299. 전년도 및 현재까지 계속하여 무직이나, 연금수급자로서 전년도 사실증명 (신고사실 없음)이 발급되지 않습니다. 이 경우에 소득산정은 어떻게 하나요? ····· 154
Q300. 입주자모집공고일 현재 퇴직한 경우 재직증명서를 꼭 제출해야 하나요? ····· 154
Q301. 직장을 퇴사했으나 건강보험이 임의계속 가입자인 경우? ····· 155
Q302. 청약신청자는 현재 소득이 발생하고 있으며, 배우자는 전년도 퇴사 후 현재 무직인 경우 배우자의 소득산정 방법과 맞벌이로 볼 수 있는지? ····· 155
Q303. 전년도 전체 육아휴직 후 복직하지 않고 퇴사한 경우는? ····· 155
Q304. 보험모집인 등 프리랜서로 근무하였으나 현재에는 무직인 경우에 소득산정은? ····· 155
라. 휴직자 및 국외파견자 ····· 156
Q305. 전년도 전체 기간 휴직하고 입주자모집공고일 현재까지 휴직중인 경우 월평균소득산정은? (전년도 기간 휴직하고 입주자모집공고일 복직하지 않은 경우) ····· 156
Q306. 전년도 전체 기간 휴직하고 금년도 복직하여 입주자모집공고일에는 근무중인 경우의 월평균소득산정은? (전년도 전체기간 휴직 후, 금년도 복직한 경우) ····· 156
Q307. 전년도 일부 기간 육아휴직자의 월평균소득산정? ····· 156
Q308. 전년도에 육아휴직은 하지 않았지만 출산휴가를 사용한 경우에는 월평균소득산정을 어떻게 하나요? ····· 157
Q309. 육아휴직 기간에 성과급여가 나온 경우 소득에 포함 되나요? ····· 157
Q310. 전년도 일부기간 휴직자로 정상재직기간 중 성과상여금과 명절휴가비를 받은 경우 월평균소득산정은? (일부기간 휴직자의 명절휴가비, 주기적 상여금) ····· 157
Q311. 코로나로 인하여 재직중인 직장에서 매월 일정기간 유급휴직과 무급휴직을 번갈아가며 사용중인 경우에는 월평균소득을 어떻게 산정하나요? ····· 158
Q312. 전년도 일부기간 국외파견으로 국외소득이 발생한 경우 월평균소득 산정은? ····· 158
마. 신규취업자(금년도, 전년도) 및 이직자(금년도, 전년도) ····· 158
Q313. 올해 신규취업자이거나 이직한 경우의 월평균소득산정 방법은? ····· 158
Q314. 전년도 신규취업자이거나 이직한 경우의 월평균소득 산정 방법은? ····· 159
Q315. 이직하지 않았지만 근무하던 직장이 인수합병 / 영업양수도 등으로 사업자번호 또는 회사명이 변경되었습니다. 이 경우 소득산정은? ····· 159

CONTENTS

Q316. 회사 계열사 내에서 인사발령으로 건강보험자격득실확인서의 직장가입자 및 사업자번호 등이 변경되었습니다. 이 경우 소득산정은? ····· 159
Q317. 신규취업자(금년도, 전년도) 및 이직자(금년도, 전년도)로서 일부기간만 근무하였으나 성과급, 상여급 등을 받은 경우 월평균소득 산정은? ····· 160
바. 자영업자(일반과세자, 간이과세자, 면세사업자) ····· 160
Q318. 계속적인 사업자의 소득증빙은 어떻게 하나요? ····· 160
Q319. 계속적인 자영업자이나 전년도 일부기간 휴업 후 현재까지 사업을 재개하지 않는 경우에는 소득산정을 어떻게 하나요? ····· 161
Q320. 소득금액증명원 발급이 불가한 신규사업자의 경우 소득증빙 방안은? ····· 161
Q321. 국민연금의 기준소득월액은 어떻게 확인하나요? ····· 161
Q322. 입주자모집공고일 이후 국민연금을 가입해도 인정이 되나요? ····· 161
Q323. 부가가치세 확정신고 기간 이전인데, 예정신고 금액도 인정이 되나요? ····· 162
Q324. 신규사업자로 소득금액증명원 발급도 안되고 국민연금도 가입되어 있지 않으며, 부가가치세 신고기간도 미도래 하였습니다. 이 경우 소득산정은 어떻게 하나요? ···· 162
Q325. 부가가치세 신고서로 월평균소득은 어떻게 산정하나요? ····· 162
• **참고** 부가가치세 신고자료로 소득을 산정하는 방법(일반과세자) ····· 163
• **참고** 부가가치세 신고자료로 소득을 산정하는 방법(간이과세자) ····· 164
Q326. 전전년도 사업개시를 하고 전년도에 소득신고를 하지 않았습니다. 이 경우 국민연금 또는 부가가치세로 소득을 산정할 수 있나요? ····· 165
Q327. 전년도에 직장을 퇴사하고 신규로 사업장을 개설하였지만 현재까지 소득이 없습니다. 이 경우 소득산정은 어떻게 하나요? ····· 165
Q328. 사업자를 전년도 또는 금년도에 폐업하고 현재 무직인 경우 월평균소득 산정은? ····· 165
Q329. 계속적인 개인사업자로 입주자모집공고일 현재 전년도 소득금액증명원이 발행전일 때 전전년도 소득금액증명원을 제출해야하는데, 이 서류 대신 금년신규사업자로 적용해서 서류제출해도 되나요? ····· 165
Q330. 배우자가 사업소득이 있는데 제3자와 공동명의로 되어 있습니다. 소득금액증명원상의 소득을 1/2로 나눠야하나요? 아니면 전체소득으로 봐야하나요? ····· 166
Q331. 간이과세자는 사업자 등록증을 제출하여 소득을 증빙할 수 있나요? ····· 166
Q332. 사업자인데 전년도 소득이 (-)로 신고 되었습니다. 배우자는 근로소득자입니다. 민간분양 신혼부부 특별공급시 외벌이로 봐야하나요? 맞벌이로 봐야하나요? ····· 166

Q333. 개인사업자이나 소속근로자가 있어 직장가입자로 건강보험에 가입되어 있는 경우 소득산정은? (사업자이나 건강보험 자격득실확인서상 직장가입자인 경우) ····· 167
Q334. 2개 사업을 운영하다가 폐업한 경우 소득산정 방법? ····· 167
Q335. 2개 이상의 사업을 운영하는 경우로서 일부 사업장에서 소득이 마이너스인 경우에 소득산정 방법? (복수 사업자) ····· 167

사. 법인대표자 ····· 168
Q336. 법인대표자의 소득산정은 어떻게 하나요? ····· 168
Q337. 법인대표자의 배당소득은 어떻게 확인하나요? ····· 168
Q338. 무보수 법인대표자로 근로소득이 발생하지 않습니다. 이 경우 소득산정은 어떻게 하나요? ····· 168
Q339. 금년도 신규 개설한 무보수법인 대표자의 경우에는 소득산정은 어떻게 하나요? ····· 168
Q340. 당초에는 무보수 대표자였으나 근로소득을 받는 대표자로 변경이 가능한가요? ····· 169

아. 프리랜서 및 기타 근로자(4대보험 미가입 근로자 등) ····· 169
Q341. 근로소득자로 근무하다가 퇴사하여 현재는 일용직으로 근무하는 경우 소득산정은? ····· 169
Q342. 종합소득세 신고대상자(보험모집인 및 방문판매원 등)의 월평균소득은 ? ····· 169
Q343. 학원강사로 근무중이나, 근로소득원천징수영수증이 발급이 되지 않는 경우 어떤 서류를 제출해야 하는지? ····· 170
Q344. 재직하던 직장이 폐업 / 소재불명 되어 전년도 소득자료 발급이 곤란한 경우? ····· 170
Q345. 기초생활수급권자의 경우 소득을 어떻게 증빙하나요? ····· 171
Q346. 건강보험자격득실확인서의 발급이 어려운 의료급여 1종 및 2종 수급권자의 경우 어떻게 소득을 증빙해야 하는지? ····· 171
Q347. 농업 종사자의 소득은 어떻게 산정하나요? ····· 171
Q348. 농업 종사자이나 현재 연금을 수령하는 경우에는 소득은 어떻게 신장하나요? ····· 171
Q349. 종교단체에서 급여를 지급받고 계속적인 종교인으로 활동하고 있습니다. 이 경우에는 월평균소득을 어떻게 산정하나요? ····· 172

자. 근로소득과 사업소득이 동시에 발생하는 경우 ····· 172
Q350. 근로소득과 사업소득이 동시 발생할 경우 월평균소득산정? (근로소득 + 사업소득) ····· 172
Q351. 계속적인 근로소득자이나 최근 사업장을 개업하였습니다. 근로소득과 사업소득을 모두 증빙하여야 하나, 연말정산 전으로 소득금액증명원 발급이 되지 않는 경우 사업소득 산정은 어떻게 하나요? ····· 172

CONTENTS

Q352. 계속적인 근로자이며, 사업자(자영업자)입니다. 그러나, 현재 재직중인 직장은 장기휴직중인 상황인데, 소득증빙은 어떻게 하나요? ····· 173
Q353. 근로소득과 사업소득이 모두 있는 경우 연말정산 도래시기별 소득 산정 방식 ····· 173

3. 민영주택 특별공급(신혼부부, 생애최초) 자산기준(공공주택 제외) ····· 175

Q354. 생애최초 및 신혼부부 특별공급 신청시 모든 청약자가 자산기준 자료를 제출하여야 하나요? ····· 175
Q355. 자산기준 평가 대상은 어떻게 되나요? ····· 175
Q356. 보유중인 부동산이 없는 경우 인터넷등기소에서 발급이 불가한데 어떻게 증빙하나요? ····· 175
Q357. 자산기준 평가방법은 어떻게 되나요? ····· 176
Q358. 세대원 중 영유아 또는 미성년자는 부동산 소유현황을 제출하지 않아도 되나요? ····· 176
Q359. 자산기준 산정시 60세 이상의 직계존속이 보유한 주택 또한 그 대상이 되나요? ····· 176

V 주택공급절차

1. 「주택공급에 관한 규칙」 적용대상 주택 ····· 179

Q360. 「주택법」 제54조제1항에 따라 「주택공급에 관한 규칙」을 적용하여 공급하는 주택의 일부 물량을 사업주체가 임의로 공급할 수 있는지? ····· 179
Q361. 「주택법」 제15조에 따라 사업계획승인을 받은 30세대 이상의 공동주택을 사용승인 이후 공급하는 경우 「주택공급에 관한 규칙」을 적용하지 않고 임의로 공급할 수 있는지? ····· 179
Q362. 30세대 미만의 공동주택을 건축허가를 받아 공급하는 경우에도 「주택공급에 관한 규칙」 적용이 되는지? ····· 180
Q363. 주상복합건축물을 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 공급하는 경우에도 「주택공급에 관한 규칙」을 적용하여 공급하여야 하는지? ····· 180
Q364. 도시형 생활주택과 그 외의 공동주택 20세대를 하나의 건축물로 함께 건축하여 공급하는 경우 공급방법은? ····· 181

2. 입주자 모집 ····· 182

가. 입주자모집 시기(제15조) ····· 182
Q365. 30세대 이상의 주택을 사용승인 이후 분양하려는 경우에도 반드시 대지의 소유권을 확보하고 분양보증을 받아야 하는지? ····· 182
Q366. 입주자모집공고 시 분할모집공고 가능 여부? ····· 182

나. 입주자모집 조건(제16조) ····· 183
Q367. 사용검사 후 우리은행으로부터 입주자에게 주택구입자금의 일부를 융자해줄 목적으로 대출을 받아 각 세대별로 담보설정이 되는 경우, 이 융자금을 주택법시행령 제71조 제1·2항에 적합한 융자금으로 보아 입주자 모집승인을 득할 수 있는지 여부? ····· 183
Q368. 사업주체가 주택이 건설되는 대지의 소유권을 확보하기 위해 매도청구소송을 제기하여 승소하였으나, 해당 대지에 저당권이 설정되어 있는 경우 입주자모집이 가능한지? ····· 184

다. 입주자모집 공고(제21조) ····· 184
Q369. 추가선택품목을 제시하는 경우 발코니 확장, 에어컨 설치, 가전제품을 한꺼번에 묶어 선택하도록 할 수 있는지? ····· 186
Q370. 공고는 반드시 청약 10일 전에 해야 하는지? ····· 186
Q371. 분양가격에 포함되지 않은 품목으로서 사업주체가 입주자모집공고에 제시하여 추가로 선택할 수 있도록 하는 품목이란? ····· 187

3. 입주자 선정 ····· 188

가. 입주대상자 자격 확인(제52조, 제58조) ····· 188
Q372. 당첨자 및 예비입주자의 자격 확인은 어떻게 진행되는지? ····· 189
Q373. 기타지역 거주자가 해당지역으로 청약을 신청하였으나, 기타지역에서 당첨된 경우 당첨을 유효한 것으로 인정할 수 있는지? ····· 189
Q374. 경기도 대규모 택지개발지구에서 공급하는 주택(해당지역 30%, 경기도 20%, 기타지역 50%)에서 가점제 점수에 오류가 있는 경우(해당지역 최저가점 34점, 경기도 최저가점 44점, 기타지역 최저가점 40점) ····· 190
Q375. 가점제 당첨자 또는 예비입주자의 가점 재산정 결과 점수가 낮아진 경우 부적격 판단 기준은? ····· 190

CONTENTS

Q376. 해당지역 거주자가 기타지역으로 청약을 신청하여 당첨된 경우 그 당첨은 유효한지? ····· 191
Q377. 민영주택 입주자 선정 시 해당 주택형 배정물량이 1세대이며 당첨자가 1명, 예비입주자가 1명 선정되었고 당첨자의 신청가점은 40점이나 재산정결과 35점이며, 예비입주자의 점수가 28점인 경우 당첨자는 부적격자 인지? ····· 191

나. 부적격 당첨자 명단관리(제58조) ····· 191
Q378. 부적격으로 당첨이 취소된 경우 적용되는 입주자 선정 제한도 세대원 모두에게 적용되는지? ····· 192
Q379. 비 청약과열지역에서 부적격으로 인하여 당첨이 취소된 이후 해당 지역이 청약과열지역으로 지정된 경우 부적격으로 인한 당첨 제한 기간은? ····· 192

다. 예비입주자 선정(제26조, 제26조의2) ····· 192
Q380. 주택건설지역에 따른 예비입주자 선정 비율은? ····· 194
Q381. 민영주택 일반공급 및 특별공급 예비입주자 선정 방법은? ····· 194
Q382. 최초로 예비입주자를 입주자로 선정하기 위한 절차는? ····· 195
Q383. 최초 공급계약 체결일 이후 180일이 경과하여 예비입주자 명단을 파기한 이후 계약해지 등으로 잔여물량이 발생한 경우 공급방법은? ····· 195
Q384. 예비입주자가 없어 사업주체가 공급방법을 따로 정하여 공급하는 경우 특정인에게 임의공급이 가능한지? ····· 196
Q385. A, B 주택에 각각 청약을 신청하여 A단지에서는 예비입주자로 선정되고, B단지에서는 당첨이 되었는데, A단지의 예비입주자 동호수 추첨일과 B단지의 당첨일이 같은 날인 경우에는 어떻게 처리되는지? ····· 196
Q386. 기관추천 특별공급에서 미달이 발생 되는 경우 기관추천 특별공급 예비입주자에게 잔여물량이 공급되는지? ····· 197
Q387. 부부가 ①재당첨 제한 적용 주택, ②특별공급, ③국민주택 단지의 예비입주자로 동시에 선정된 경우의 처리 방안은? ····· 197
• **참고** 용어의 정의 ····· 197

라. 무순위 청약(제19조제5항, 제26조제5항) ····· 198
Q388. 무순위 청약으로 주택을 공급하는 경우란? ····· 198
Q389. 최초 무순위 공급 이후 계약해지 등으로 무순위 물량이 추가로 발생한 경우 임의공급이 가능한지? ····· 199

Q390. 무순위 청약으로 입주자 및 예비입주자를 선정하였으나, 부적격 및 계약포기로 추가 잔여물량이 발생한 경우 공급방법은? ····· 199
Q391. 무순위 청약을 실시하였으나 공급 주택 수보다 신청자 수가 적은 경우 잔여물량 공급방법은? ····· 199
Q392. 비규제지역에서 무순위 공급을 하는 경우에도 청약업무수행기관(한국부동산원, 청약홈)에 대행 의뢰가 가능한지? ····· 199
Q393. 비규제지역에서 무순위 물량 공급 시 임의공급이 가능한지? ····· 199
Q394. 무순위 청약으로 주택을 공급하는 경우 입주자모집승인권자의 승인을 받아야 하는지? ····· 200
Q395. 동 주택의 최초 입주자모집 시 당첨자가 무순위 청약에 다시 신청하여 당첨될 수 있는지? ····· 200

4. 기타 ····· 201

Q396. 사업주체는 반드시 분양대행자에게 분양업무를 대행하게 하여야 하는지? ····· 201
Q397. 분양대행자의 자격은? ····· 201
Q398. 오피스텔 및 상가를 공급하는 경우에도 분양대행 자격이 필요한지? ····· 201
Q399. 제3자에게 공급업무를 대행하게 하는 경우 반드시 분양대행자에게 대행하도록 하여야 하는 업무의 종류는? ····· 202
Q400. 잔여물량 무순위 공급, 미분양 물량 선착순 공급업무를 제3자에게 대행하게 하는 경우 반드시 분양대행 자격을 가진 자가 대행하여야 하는지? ····· 202
Q401. 입주자를 모집하기 위해서는 반드시 견본주택을 건설하여야 하는지? ····· 202
Q402. 아파트 단지내 근린생활시설(상가)을 준공후 임대 또는 분양시 분양보증을 받아야 하는지 여부 ····· 202
Q403. 민간사전청약제란? ····· 203
Q404. 공공 사전청약에 입주예약자로 선정된 경우와 민간 사전청약에 당첨된 경우 차이점은 무엇인가요? ····· 203
Q405. 사전청약시 분양가격은 어떻게 제시되는지? ····· 204
Q406. 민간사전청약 자격 요건과 판단 기준시점은 어떻게 되나요? ····· 204
Q407. 민간 사전청약에 당첨된 경우 본 청약 전까지 다른 주택에 청약을 신청할 수 있는지? ····· 205

CONTENTS

Q408. 민간사전청약 당첨자가 무순위 청약신청 및 미분양 물량을 선착순으로 공급받을 수 있는지? ····· 205
Q409. 민간사전청약 시 소득요건 등이 충족됐으나 본청약시 연봉상승 등으로 소득여건 등이 기준을 초과할 경우 어떻게 되나요? ····· 205
Q410. 민간사전청약 당첨 이후 세대분리·통합, 혼인 등으로 세대원이 변경된 경우 주택 수 판정을 위한 세대원 기준은? ····· 206
Q411. 사전청약 당첨 후 주택수 유지 의무 관련 ····· 206
Q412. 세대 구성원이 변경된 경우 주택수 유지 여부의 판단은? ····· 206
Q413. 민간사전청약에 당첨된 이후 상속·혼인의 사유로 주택을 추가로 소유하게 되는 경우 사전당첨 자격 인정이 가능한지? ····· 207
Q414. 민간사전청약 시 해당지역에 거주하고 있었으나, 거주기간을 충족하지 못한 자가 사전당첨자로 선정된 이후 근무·생업·취학 또는 질병치료로 다른 주택건설지역으로 이주하여 본 청약 입주자 모집공고일까지 거주기간 요건을 충족하지 못한 경우 예외적으로 사전당첨자 자격 인정이 가능한지? ····· 207
Q415. 민간사전당첨자 모집공고일부터 해당지역(수도권 투기과열지구)에 거주하기 시작한 사전당첨자가 이후 계속하여 2년간 거주하다가 본 청약 입주자모집공고일 이전 타 지역으로 이주한 경우 사전당첨 자격은 유효한지? ····· 207
Q416. 해당지역 거주요건을 충족한 경우 본 청약 입주자모집공고일 전 타 지역으로 이주 또는 장기간 해외체류가 가능한가요? ····· 208
Q417. 민간사전청약 시 해외에 거주하고 있어도 청약신청이 가능한지? ····· 208
Q418. 본 청약 예정 시점이 단축되어 해당지역 거주기간을 충족하지 못하게 된 경우에는? ····· 208
Q419. 민간사전당첨자의 지위는 양도가 가능한지? ····· 209
Q420. 민간사전당첨자 지위 포기 절차는? ····· 209
Q421. 공급계약 체결에 동의한 민간사전당첨자가 동·호수 배정 이후 그 지위를 포기할 수 있는지? ····· 209
Q422. 민간사전청약 당첨자가 지위를 포기한 경우 어느 시점부터 다른 주택에 청약을 신청할 수 있는지? ····· 209
Q423. 민간사전청약 당첨자가 서류제출을 하지 않은 경우 계약을 포기한 것으로 간주되는지? ····· 210

Q424. 민간사전당첨자로 선정되었으나, 선정 자격 또는 선정 순위가 정당함을 소명하지 못하여 부적격 처리되는 경우 청약제한 사항은? ····· 210
Q425. 민간사전당첨자가 실제 공급계약을 체결하여 분양권을 소유하게 되는 시점 및 그 절차는? ····· 211

Ⅵ 전매제한

Q426. 주택의 전매제한이 무엇인가요? ····· 215
Q427. 전매제한을 적용받는 대상과 사업주체의 의미는 무엇인가요? ····· 215
Q428. 30세대 미만의 주택을 공급하려는 경우에도 전매제한을 적용받는지? ····· 215
Q429. 30세대 이상 건설하지만「주택법 시행령」제27조제4항에 해당하여「주택법」제15조에 따른 사업계획승인을 받지 않고 건축허가만으로 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축(주상복합)하는 경우 전매제한을 적용받는지? ····· 215
Q430. 30세대 이상 100세대 미만의 도시형생활주택의 경우에도 전매제한을 적용받나요? ····· 216
Q431. 세대수가 증가하는 리모델링 주택 분양 시 전매제한을 적용받는지? ····· 216
Q432. 지역주택조합의 조합원 자격으로 취득한 주택은 전매제한을 적용받는지? ····· 216
Q433. 부대 및 복리시설(상가 포함)도 전매제한을 적용받는지? ····· 217
Q434. 오피스텔은 주택법에 따른 전매제한을 적용받나요? ····· 217
Q435. 지역주택조합의 조합원분 분양 후 남은 물량(보류지)을 분양받은 경우 그 주택도 전매제한을 적용받는지? ····· 217
Q436. 정비사업의 잔여보류시설(공동주택)을 일반공급 등으로 공급받았을 때 전매제한을 적용받는지? ····· 217
Q437. 전매제한 기간은 어떻게 정해지나요? ····· 218
Q438. ①예비입주자, ②미분양된 주택 계약자, ③무순위 당첨자 및 ④불법전매 등으로 계약취소된 주택을 재공급 받은 경우의 전매제한의 기산일은? ····· 218
Q439. 입주자선정일이 12월 15일이고 전매제한기간이 6개월인 경우 전매는 언제부터 가능한지? ····· 219
Q440. 전매제한기간이 3년인 경우에 언제부터 해당 주택의 전매가 가능한가요? ····· 219
Q441. 청약시에는 비규제지역이었으나, 주택 공급계약을 체결한 후 조정대상지역으로 편입된 경우 전매제한기간은 어떻게 되나요? ····· 219

CONTENTS

Q442. 입주자모집승인 신청은 조정대상지역으로 지정되기 전 하였으나, 미분양 물량을 조정대상지역 지정 이후에 공급하는 경우에 미분양 물량의 전매제한 기간은 어떻게 되나요? ····· 220
Q443. 청약시에는 비규제지역 또는 조정대상지역이었으나, 주택 공급계약을 체결한 이후 투기과열지구로 편입된 경우 전매제한 기간은 어떻게 되나요? ····· 220
Q444. 기존 투기과열지구 및 조정대상지역(1.3.대책 이후 해제)의 공공택지에서 건설·공급된 분양가상한제 주택을 신혼부부 특별공급으로 분양받았으나, 「주택법시행령」 개정 ('23.4.7.)으로 인하여 전매제한이 완화된 것으로 알고 있습니다. 시행령 개정 전에 특별공급으로 분양받은 주택도 전매제한 완화가 적용되나요? ····· 220
Q445. 공동주택 사용승인 또는 잔금납부 시 소유권이전등기 없이 전매가 가능한지? ····· 221
Q446. 전매제한기간 전 분양권에 대하여 개인간 가계약만하고 잔금은 전매제한이 해제되는 시기에 받아도 전매제한제도를 위반한 것인지?(불법전매 문의) ····· 222
Q447. 전매제한 기간이 없는 주택에 대하여 공급계약체결 전에 전매할 수 있는지? (불법전매 문의) ····· 222
Q448. 원당첨자가 사망하여 상속받은 주택도 전매제한이 동일하게 적용되는지? ····· 222
Q449. 전매제한 기간이 적용된 주택은 그 기간이 도과되기 전에는 예외없이 전매가 제한되나요? ····· 223
Q450. 사업주체가 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자인 경우에는 전매 예외 사유에 따른 전매동의를 어느 기관으로부터 받아야 하는지? ····· 223
Q451. 세대원 전원이 다른 광역시, 특별자치시, 특별자치도 또는 시·군으로 이사하는 경우 전매예외 사유에 해당하여 전매동의를 받을 수 있나요?(1호) ····· 223
Q452. 세대원 중 일부만 이전하는 경우에는 전매동의를 받을 수 있나요?(1호) ····· 224
Q453. 일반학교의 전학도 전매예외 사유에 해당되나요?(1호) ····· 224
Q454. 「주택법 시행령」 제73조제4항제1호에서 명시한 질병치료에 요양병원 입원도 포함이 되는지?(1호) ····· 224
Q455. 결혼으로 인하여 다른 지역으로 이전한 경우 전매동의를 받을 수 있는지?(1호) ····· 224
Q456. 배우자와 이혼한 경우, 일부 지분의 증여가 가능한지?(4호) ····· 225
Q457. 한국토지주택공사의 동의를 받아 주택 또는 분양권의 일부를 배우자에게 증여 (부부공동명의)하는 경우 지분의 몇 %까지 증여가 가능한지? ····· 225

Q458. 전매제한 기간 중 본인의 분양권을 배우자에게 일부 증여하여 부부공동명의로 변경하였는데 이를 다시 취소할 수 있는지?(공동명의 → 단독명의) ····· 225
Q459. 전매제한 기간 중 부부공동명의로 변경하기 위해 30%의 지분을 배우자에게 증여한 후 다시 또 20%의 지분을 추가 증여하는 것은 가능한가요? ····· 225
Q460. 청약 당첨 후 최초계약 시 부부공동명의로도 계약이 가능한지? ····· 226
Q461. 「주택법 시행령」 제73조제4항제8호에서 명시한 실직 및 신용불량의 기준은 어떻게 되는지? ····· 226
Q462. 전매제한 예외사유에 해당하여 주택을 전매할 경우 전매된 주택도 기존의 전매제한을 적용받는지? ····· 226

Ⅶ 거주의무

Q463. 거주의무자가 근무 등의 사유로 타 지역에 거주하지만 거주의무자의 세대원들이 해당 주택에 거주하는 경우 거주의무를 준수한 것으로 볼 수 있는지? ····· 234
Q464. 거주의무 대상에 재개발 · 재건축조합의 조합원 자격에 따른 주택 등도 포함되는지? ··· 234
Q465. 생업 상 부득이한 사유로서 '세대원 전원'이 타 주택건설지역에 거주하는 경우의 세대원이란 청약 당첨 시 세대원 전원을 의미하는 것인지? ····· 235
Q466. 청약 신청시부터 해당 주택건설지역에 거주하지 않고 있었고, 거주의무기간 중 타 주택건설지역에 거주하게 되는 경우도 거주한 것으로 간주되는지? ····· 235
Q467. 오피스텔도 주거용으로 분양되는 경우 거주의무 대상이 되는지? ····· 235
Q468. 주택법 개정('24.3.19)에 따른 거주의무의 유예(최대 3년)는 모든 거주의무자에게 적용되나요? ····· 235
Q469. 거주의무자의 법적 정의와 적용 범위는 무엇인가요? ····· 236
Q470. 배우자 등과 공동명의도 가능한가요? 가능하다면 공동명의자 전원이 거주의무를 지켜야 하나요? ····· 237
Q471. 실거주 의무 3년 유예는 의무인가요? ····· 237
Q472. 거주의무 개시시점 유예(②)를 통해 전월세를 희망하는 거주의무자도 우선 해당 주택에 입주해야 하나요? ····· 237
Q473. 거주의무기간은 해당 주택에 입주한 날부터 적용하나요? 입주자마다 거주의무기간 종료일이 달라질 수 있는지 알고 싶어요 ····· 238

CONTENTS

Q474. 개정 전 입주자(①)가 거주의무 종료를 최대 3년간 유예할 경우 거주기간은 어떻게 산정하나요? ····· 238
Q475. 개정 후 입주자(②)가 거주의무 개시를 최대 3년간 유예할 경우 거주기간은 어떻게 산정하나요? ····· 239
Q476. 거주의무 유예(①종료, ②개시)와 거주의무 예외는 어떤 차이가 있나요? ····· 239
Q477. 거주의무 적용 주택에 대해 최대 3년간 임대차(전월세)가 가능하다면, 임차인은 최초 임대차계약 완료 후 계약갱신청구권을 사용할 수 있나요? ····· 239
Q478. 거주의무를 이행하지 않았어도 전매제한 기간이 경과하거나 예외사유가 발생하면 해당 주택을 양도할 수 있나요? ····· 240
Q479. 거주의무를 이행하지 않고 주택을 양도할 경우 어떤 문제가 생기나요? ····· 240
Q480. 거주의무자의 배우자나 직계 존·비속 등이 의무를 대신 이행할 수 있나요? ····· 241

I

청약자격(공통)

1 청약신청지역

가. 주요내용

● 청약신청 지역을 판단하는 기준인 '주택건설지역'이란 주택이 건설되는 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 또는 시 · 군의 행정구역을 뜻합니다.

> **제2조(정의)** 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
> 2. "주택건설지역"이란 주택을 건설하는 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도(관할 구역 안에 지방자치단체인 시 · 군이 없는 특별자치도를 말한다) 또는 시 · 군의 행정구역을 말한다. 이 경우 주택건설용지를 공급하기 위한 사업지구 등이 둘 이상의 특별시 · 광역시 · 특별자치시 또는 시 · 군의 행정구역에 걸치는 경우에는 해당 행정구역 모두를 같은 주택건설지역으로 본다

● 주택은 원칙적으로 입주자모집공고일 현재 해당 주택건설지역에 거주하고 있는 자를 공급대상으로 정하고 있으나,

> **제4조(주택의 공급대상)** ① 주택의 공급대상은 다음 각 호의 기준에 따른다.
> 1. 국민주택과 제3조제2항제1호에 따른 주택은 입주자모집공고일 현재 해당 주택건설지역에 거주하는 성년자인 무주택세대구성원에게 1세대 1주택[공급을 신청(「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제1호부터 제3호까지, 제3호의2, 제4호, 제6호 및 제7호에 따른 주택 외의 주택으로서 당첨일이 같은 주택에 대해 부부가 각각 공급을 신청하는 경우는 제외한다)하는 경우에는 1세대 1명을 말한다. 이하 같다]의 기준으로 공급한다.
> 2. 민영주택(제3조제2항제1호에 따른 주택은 제외한다)은 입주자모집공고일 현재 해당 주택건설지역에 거주하는 성년자에게 1인 1주택의 기준으로 공급한다. 다만, 「주택법」 제2조제9호에 따른 토지임대부 분양주택(이하 "토지임대주택"이라 한다)은 1세대 1주택의 기준으로 공급한다.

● 제4조제1항제3호, 제4조제3항에 따른 청약가능지역에 거주하고 있는 경우 해당 주택건설지역에 거주하고 있지 않아도 청약신청이 가능합니다.

* 청약가능지역 : 법령상 용어는 아니나, 특정 지역에서 주택을 공급하는 경우 청약이 가능한 지역을 의미함
(예) 산업단지 : 전국에서 청약 가능, 서울 : 수도권 거주자 청약 가능

3. 제1호 및 제2호에도 불구하고 다음 각 목의 지역에서 공급하는 주택은 해당 주택건설지역에 거주하지 않는 성년자도 공급대상에 포함하며, 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 시장(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제15조제2항에 따른 행정시의 시장을 포함한다. 이하 같다) 또는 군수는 행정구역의 변경으로 주택건설지역이 변경되는 경우에는 변경 전의 주택건설지역 또는 그 중 일정한 구역에 거주하는 성년자를 공급대상에 포함하게 할 수 있다.
   가. 「신행정수도 후속대책을 위한 연기 · 공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」 제2조제2호에 따른 예정지역(같은 법 제15조제1호에 따라 지정이 해제된 지역을 포함한다. 이하 "행정중심복합도시 예정지역"이라 한다)
   나. 「도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법」 제6조에 따라 지정된 도청이전신도시 개발예정지구
   다. 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제6조에 따라 지정된 혁신도시개발예정지구
   라. 「기업도시개발 특별법」 제5조에 따라 지정된 기업도시개발구역
   마. 「주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 평택시등
   바. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 산업단지
   사. 법 제63조의2제1항제2호에 따라 지정된 조정대상지역(이하 "위축지역"이라 한다)

제4조(주택의 공급대상) ③ 다음 각 호에 해당하는 지역에 거주하는 성년자가 해당 지역 안에 있는 다른 주택건설지역의 주택을 공급받으려는 경우에는 공급대상으로 본다.
1. 서울특별시, 인천광역시 및 경기도지역(이하 "수도권"이라 한다)
2. 대전광역시, 세종특별자치시 및 충청남도
3. 충청북도
4. 광주광역시 및 전라남도
5. 전북특별자치도
6. 대구광역시 및 경상북도
7. 부산광역시, 울산광역시 및 경상남도
8. 강원특별자치도

- 그러나, 청약가능지역에 거주하고 있어 청약신청이 가능하다고 하여 해당 주택건설지역 거주자와 동등하게 주택을 공급받을 기회가 주어지는 것은 아니며, 같은 순위 에서는 해당 주택건설지역 거주자가 주택을 우선공급 받고 남은 주택이 있는 경우에만 주택을 공급받을 수 있습니다.

제25조(주택의 공급방법) ③ 다음 각 호의 주택건설지역에서 공급하는 주택의 공급신청자 중 같은 순위에서는 해당 주택건설지역의 거주자(제4조제5항에 따른 거주기간 요건을 충족한 자에 한한다)가 우선한다.

1. 제4조제1항제3호가목에 따른 행정중심복합도시 예정지역
2. 제4조제1항제3호나목에 따른 도청이전신도시 개발예정지구
3. 제4조제1항제3호다목에 따른 혁신도시개발예정지구
4. 제4조제1항제3호라목에 따른 기업도시개발구역
5. 제4조제1항제3호마목에 따른 평택시등
6. 제4조제1항제3호바목에 따른 산업단지

6의2. 위축지역

7. 제4조제3항 각 호에 해당하는 지역

- 또한, 입주자모집공고일 현재 해당 주택건설지역에 거주하고 있는 경우에도 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 시장 또는 군수가 투기를 방지하기 위해 일정기간 이상 거주할 것을 우선공급 요건으로 정하고 있는 경우(수도권 투기과열지구의 경우 의무적으로 2년 이상의 기간을 정하여야 함)에는 해당 거주요건을 충족하여야만 우선공급을 받을 수 있습니다.

제4조(주택의 공급대상) ⑤ 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 시장 또는 군수는 투기를 방지하기 위해 필요한 경우에는 입주자모집공고일 현재 해당 주택건설지역에서 거주기간이 일정기간 이상인 자에게 주택을 우선공급하게 할 수 있다. 이 경우 해당 주택건설지역이 수도권의 투기과열지구인 경우에는 2년 이상의 거주기간을 정해 같은 순위에서는 그 거주기간 이상 거주하고 있는 사람에게 우선공급하게 해야 한다.

- 수도권 대규모 택지개발지구, 행정중심복합도시 예정지역 등에서 건설·공급하는 주택의 경우 해당 주택건설지역에서 일정기간 이상 거주하고 있는 자에게 주택의 일정비율을 우선 공급하고, 남은 주택은 청약가능지역 전체 신청자를 대상으로 주택을 공급할 수 있습니다.

제34조(대규모 택지개발지구 등에서의 우선공급) ① 사업주체는 대규모 택지개발지구[「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업이 시행되는 지역(수도권지역에 한정한다), 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택지구조성사업이 시행되는 지역(수도권지역에 한정한다) 및 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」에 따른 경제자유구역 개발사업이 시행되는 구역(이하 "경제자유구역 개발사업시행구역"이라 한다)으로서 면적이 66만제곱미터 이상인 지역을 말한다. 이하 같다] 또는 행정중심복합도시 예정지역에서 건설 · 공급하는 주택은 제25조제3항에도 불구하고 다음 각 호의 구분에 따라 시 · 도지사가 정하는 기간(해당 주택건설지역이 수도권의 투기과열

지구인 경우에는 2년 이상의 범위에서 정하는 기간) 이상 거주하고 있는 자에게 우선공급할 수 있다. 다만, 수도권 외의 경제자유구역개발사업시행구역으로서 면적이 66만제곱미터 이상인 지역에서 건설·공급하는 주택 수의 30퍼센트의 범위에서는 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 입주자모집공고일 현재 해당 주택건설지역에 광역시장·시장 또는 군수가 정하는 기간 이상 거주하고 있는 자에게 우선공급할 수 있으며, 그 나머지 수의 주택의 공급에 대해서는 국토교통부장관이 정하는 바에 따른다.

1. 주택건설지역이 특별시·광역시인 경우에는 해당 주택건설지역 거주자에게 50퍼센트
1의2. 주택건설지역이 행정중심복합도시 예정지역인 경우에는 해당 주택건설지역 거주자에게 행정중심복합도시건설청장이 정하여 고시하는 비율
2. 주택건설지역이 경기도인 경우에는 해당 주택건설지역 거주자에게 30퍼센트, 경기도 거주자에게는 20퍼센트. 다만, 해당 주택건설지역의 주택공급신청자가 공급량에 미달될 경우에는 경기도 거주자 공급물량에 포함한다.

② 제1항에 따른 대규모 택지개발지구가 둘 이상의 특별시·광역시 또는 시·군의 행정구역에 걸치는 경우에는 국토교통부장관이 정하는 바에 따른다.

- 위의 우선공급을 위한 거주기간을 충족한 경우라 하더라도 그 기간 내에 계속하여 90일, 연간 183일을 초과하여 국외에 거주한 이력이 있는 경우에는 국내에 거주하지 않은 것으로 보아 우선공급 대상에서 제외되며, 다만 세대원 중 주택공급 신청자만 생업에 직접 종사하기 위하여 국외에 체류한 경우에는 예외적으로 국내에 거주한 것으로 보아 우선공급 자격을 인정하고 있습니다.

제4조(주택의 공급대상) ⑦ 제5항 및 제6항에 따른 거주기간은 입주자모집공고일을 기준으로 역산했을 때 계속하여 국내에 거주하고 있는 기간을 말하며, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기간은 국내에 거주하지 않은 것으로 본다. 이 경우 다음 각 호에 따른 기간을 산정할 때 입국일부터 7일 이내에 같은 국가로 출국한 경우에는 국외에 계속 거주하는 것으로 본다.

1. 국외에 계속하여 90일을 초과하여 거주한 기간
2. 국외에 거주한 전체기간이 연간 183일을 초과하는 기간

⑧ 제7항에도 불구하고 세대원 중 주택공급신청자만 생업에 직접 종사하기 위하여 국외에 체류하고 있는 경우에는 국내에 거주하고 있는 것으로 본다.

나. 청약신청지역 및 우선공급

Q 1 경기도 과천시에서 공급되는 주택의 해당 주택건설지역의 범위는?

A 해당 주택건설지역이란 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도(관할 구역 안에 지방자치단체인 시 · 군이 없는 특별자치도를 말한다) 또는 시 · 군의 행정구역을 말합니다. 따라서, 경기도 과천시에서 공급하는 주택의 경우 과천시가 해당 주택건설지역에 해당됩니다.

참고로, 서울특별시에서 공급되는 주택의 경우 서울특별시 전역, 인천광역시의 경우 인천광역시 전역이 해당 주택건설지역에 해당됩니다.

Q 2 해당 주택건설지역에 거주하고 있지 않다면 청약신청이 불가능한지?

A 해당 주택건설지역에 거주하고 있지 않더라도 청약가능지역에서 공급되는 주택에 청약신청이 가능하나, 같은 순위에서는 해당 주택건설지역의 거주자가 우선하여 주택을 공급받게 됩니다.

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

다만, 수도권 대규모 택지개발지구 등에서 주택이 공급되는 경우 일정 비율의 주택에 대해서는 해당 주택건설지역 거주자와 동등한 자격으로 주택을 공급받을 기회를 가지게 됩니다.

Q 3 해당 지역에 거주하고 있으나, 우선공급을 위한 거주기간을 충족하지 못하는 경우 청약신청 지역은?

A 입주자모집공고일 현재 해당지역에 거주하고 있으나 우선공급을 위한 거주기간을 충족하지 못하는 경우에는 기타지역으로 청약을 신청하여야 하며, 거주기간을 충족하지 못함에도 해당지역 우선공급으로 청약을 신청하여 당첨된 경우에는 당첨이 취소되고 부적격 처리되어 일정기간 입주자 선정이 제한되는 점을 유의하여 주시기 바랍니다.

Q 4 과거 해당지역에 거주한 이력도 우선공급을 위한 거주기간에 포함할 수 있는지?

A 우선공급 자격을 인정받기 위해서는 입주자모집공고일로부터 역산한 기준일 이전부터 계속하여 해당 지역에 거주하고 있어야 합니다. 따라서 과거에 해당 지역에 거주한 이력이 있더라도 다른 지역에 거주하다 해당 지역으로 거주지를 옮긴 경우, 주민등록표 등본상 최근 전입일을 기준으로 처음부터 거주기간을 기산하여야 합니다.

* (예) 입주자모집공고일이 2020.1.1, 우선공급을 위한 거주기간은 2년인 경우, 2018.1.1 이전부터 계속하여 해당 지역에 주민등록을 두고 거주하고 있어야 해당지역 우선공급 자격 인정 (2019.7.1.부터 주민등록을 두고 계속 거주하였다면 2021.7.1. 이후 입주자모집공고한 주택에 우선공급 신청 가능)

Q 5 해당지역 거주여부 및 거주기간을 판단하는 기준은?

A 거주지역 및 우선공급을 위한 거주기간은 청약신청자의 주민등록표초본을 기준으로 판단하여야 하며, 실제 해당지역에 거주하였다 하더라도 해당 주소지에 주민등록을 하지 않은 경우에는 거주한 것으로 인정할 수 없습니다.(주민등록표초본상 말소 사실이 있는 경우 해당 시·도거주기간은 재등록일 이후부터 산정)

Q 6 「주택공급에 관한 규칙」 제34조에 따른 대규모택지개발지구에서 주택이 공급되는 경우 일반공급 뿐만 아니라 특별공급 물량도 공급비율에 따라 배정되는지?

A 공급규칙 제34조가 적용되는 지역에 주택을 공급하는 경우 특별공급 물량 또한 그 공급비율에 따라 배정하여야 합니다.

(예) 서울특별시·인천광역시 대규모 택지개발지구에서 공급되는 주택: 특별시·광역시 거주자(거주기간 충족 필요)에게 공급물량의 50% 우선공급 → 이후 잔여물량을 전체 수도권 거주자를 대상으로 공급

(예) 경기도 과천시 대규모 택지개발지구에서 공급되는 주택: 과천시 거주자(거주기간 충족 필요)에게 공급물량의 30% 우선공급 → 이후 과천시 공급 잔여물량 + 20% 경기도 거주자(거주기간 충족 필요)에게 공급 → 이후 잔여물량을 전체 수도권 거주자를 대상으로 공급

다만, 다자녀 특별공급의 경우 「다자녀가구 및 노부모부양 주택 특별공급 운용지침」 제5

조 단서에 따라 수도권에서 입주자를 모집하는 때에는 해당 주택건설지역 시·군·구가 속한 시·도에 50퍼센트를 우선공급하고 나머지 주택(우선공급에서 미분양된 주택을 포함한다)은 수도권 거주자(우선공급에서 입주자로 선정되지 아니한 자를 포함한다)에게 공급할 수 있습니다.

(예) 경기도 과천시: 경기도 거주자에게 공급물량의 50%를 우선공급하나, 경기도 내에서 경쟁이 발생한 경우 과천시 거주자(거주기간 충족 필요)에게 우선 공급하고 남은 물량이 발생하는 경우 경기도 거주자에게 공급 → 이후 잔여물량을 수도권 전체 거주자를 대상으로 공급

Q 7 행정중심복합도시예정지역에서 공급하는 주택의 경우 공급비율 및 대상은?

A 행정중심복합도시 예정지역에서 공급하는 주택의 경우 「주택공급에 관한 규칙」 제34조에 따라 해당 주택건설지역 거주자에게 행정중심복합도시건설청장이 정하여 고시하는 비율(현행 60%)을 우선공급하고 있으며,

이후 남은 물량은 「주택공급에 관한 규칙」 제4조제1항제3호 가목에 따라 해당 주택건설지역에 거주하지 않는 자도 공급대상에 포함하여 공급하고 있습니다.

다. 해외 체류자의 청약 제한

제4조(주택의 공급대상) ⑦ 제5항 및 제6항에 따른 거주기간은 입주자모집공고일을 기준으로 역산했을 때 계속하여 국내에 거주하고 있는 기간을 말하며, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기간은 국내에 거주하지 않은 것으로 본다. 이 경우 다음 각 호에 따른 기간을 산정할 때 입국일부터 7일 이내에 같은 국가로 출국한 경우에는 국외에 계속 거주하는 것으로 본다.
1. 국외에 계속하여 90일을 초과하여 거주한 기간
2. 국외에 거주한 전체기간이 연간 183일을 초과하는 기간

Q 8 해외체류 기간 산정 방법

A 「주택공급에 관한 규칙」 제4조제5항 및 제34조에 의하면 수도권의 투기과열지구에서 공급되는 주택을 우선공급 받기 위해서는 해당지역에 2년 이상 거주하고 있어야 하며, 수도권 투기과열지구가 아닌 지역에서도 지자체장(특별시장, 광역시장, 특별자치시장,

시장 또는 군수)이 투기를 방지하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우 일정기간 이상의 거주기간을 설정하여 우선공급할 수 있습니다.

위의 거주기간은 입주자모집공고일을 기준으로 역산했을 때 계속하여 국내에 거주하고 있는 기간을 말하며, 거주기간 내에 해당지역에 주민등록이 되어 있다 하더라도 공급규칙 제4조제7항에 따라 아래와 같이 해외에 체류한 이력이 있는 경우에는 국내에 거주하지 않은 것으로 보아 우선공급 신청이 제한됩니다.(입국 후 7일 이내 동일국가 재출국시 국외에 계속 거주한 것으로 봄, 출국일은 해외체류기간에 포함하지 않고 입국일은 해외체류기간에 포함)

① 국외에 계속하여 90일을 초과하여 거주한 경우

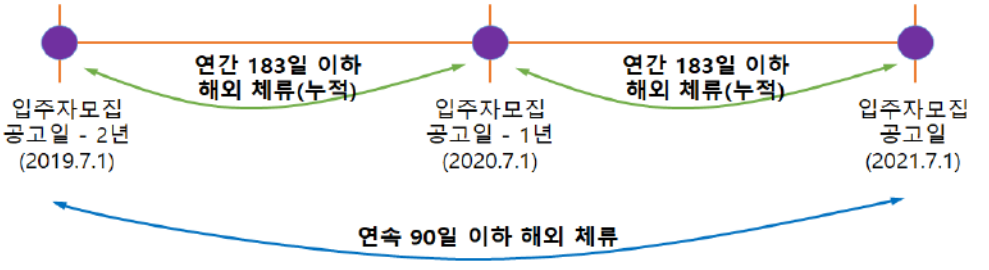
② 국외에 거주한 전체기간이 연간 183일을 초과하는 경우

* 거주기간이 1년, 또는 2년인 경우 입주자 모집공고일을 기준으로 역산하여 1년 단위로 연간 체류기간을 산정하여 한번이라도 연간 183일을 초과한 경우 우선공급 자격 불인정

* 기준일 이전(거주기간이 2년인 경우 2년 이전)부터 계속하여 해외에 체류하고 있는 경우에도 기준일부터 해외 체류기간 산정

따라서 청약 신청자가 우선공급을 위한 거주기간이 2년인 지역에 주민등록을 두고 있으나, 2년 내에 계속하여 90일, 또는 연간 183일을 초과하여 해외에 체류한 이력이 있는 경우에는 해당지역 우선공급 청약을 신청할 수 없으며, 다만 입주자모집공고일 당일 국내에 거주하고 있다면 기타지역(해당지역 2년 미만 거주자)으로 청약 신청이 가능합니다.

해외체류에 따른 우선공급 자격 판단 방법
[거주기간 2년]



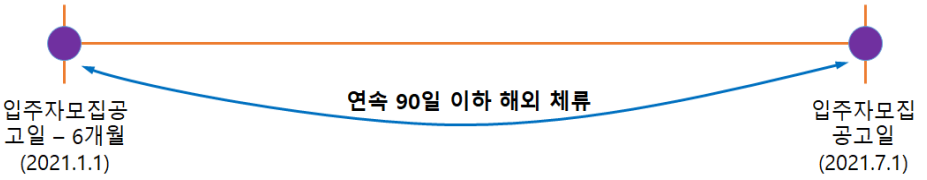
* 기간 내 해외체류기준을 초과하고, 입주자모집공고일 현재도 해외에 체류하고 있는 경우 기타 지역으로도 청약신청 불가

Q 9 해당지역 우선공급을 위한 거주기간이 6개월 미만인 경우 해외체류 요건 적용 방법은?

A 주택이 건설·공급되는 지역에서 우선공급을 위한 거주기간을 6개월 미만으로 정하고 있는 경우 제4조제7항제1호(국외에 계속하여 90일 초과 거주)만 적용되어 입주자모집공고일을 기준으로 역산한 거주기간 내에 계속하여 90일을 초과하여 해외에 체류한 이력이 없어야 합니다.

따라서 입주자모집공고일을 기준으로 산정한 거주기간 내에 90일을 초과하여 해외에 체류한 이력이 있다면 해당지역 우선공급 청약을 신청할 수 없으며, 다만 계속하여 90일을 초과하여 해외에 체류한 이력이 있더라도 입주자모집공고일 당일 국내(해당 주택 건설지역)에 거주하고 있는 경우라면 기타지역으로 청약 신청이 가능합니다.

해외체류에 따른 우선공급 자격 판단 방법
(거주기간 6개월)



* 해외체류기간을 초과하고, 입주자모집공고일 현재에도 해외에 체류하고 있는 경우에는 기타지역으로도 청약신청 불가

Q 10 입국일부터 7일 이내 같은 국가로 출국한 경우 해외체류기간 산정방법은?

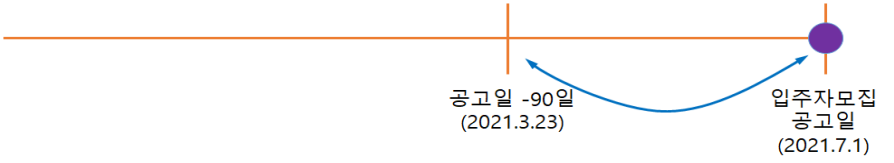
A 입국일부터 7일 이내 같은 국가로 출국하였다면 계속하여 국외에 거주한 것으로 보아 '계속하여 90일을 초과' 여부를 판단하여야 하며, 국내에 머무른 기간은 체류기간에 포함되지 않습니다.

(예) 80일간 A국가에 체류하였다가 국내에 입국, 5일 후 동일한 A국가로 출국하여 50일이 경과한 경우, 계속하여 해외에 체류한 기간은 130일

Q 11 해당지역 우선공급을 위한 거주기간이 없는 경우 해외체류 요건 적용 방법은?

A 우선공급을 위한 일정기간의 거주기간이 없는 경우에도 입주자모집공고일 현재 계속하여 90일을 초과하여 해외에 체류 중인 경우에는 국내에 거주하고 있는 것으로 볼 수 없으며, 이 경우 해당지역뿐만 아니라 기타지역으로도 청약을 신청할 수 없습니다.

해외체류에 따른 우선공급 자격 판단 방법
[거주기간이 없는 경우]



1. 공고일 현재 국내 거주 중
2. 공고일 현재 해외에 체류 중이나 그 체류기간이 연속 90일 이하인 경우

* 입주자모집공고일 전일에 입국하여 국내에 체류 중이라면 과거 해외체류 여부와 무관하게 해당지역 청약신청 가능(입국일은 해외체류기간에 포함됨)

Q 12 당일에 출국하여 당일에 입국한 경우 해외에 체류한 것으로 보아야 하는지?

A 해외체류기간 산정 시 출국일은 해외 체류일에 포함하지 않고 입국일은 포함되며, 당일에 출국하여 입국한 경우에는 국내에 거주한 것으로 볼 수 있습니다.

Q 13 해외 장기체류 이후 국내에 복귀한 경우, 언제부터 해당지역 우선공급 신청이 가능한지?

A 우선공급을 위한 별도의 거주기간이 없는 지역의 경우 입국일 다음날부터 입주자모집공고하는 주택에 해당지역으로 청약 신청이 가능하나,

우선공급 기간이 6개월 이상인 경우에는 청약하려는 주택의 입주자모집공고일을 기준으로 역산하여 그 기간 동안 연간 183일 또는 연속 90일 초과 해외체류 여부를 판단하여 해당지역 우선공급 가능여부를 판단하여야 합니다.

라. 해외 체류자의 청약 제한 예외 (생업사정으로 인한 단신부임)

ㅇ 제4조(주택의 공급대상) ⑧ 제7항에도 불구하고 (1) 세대원 중 (2) 주택공급신청자만 (3) 생업에 직접 종사하기 위하여 국외에 체류하고 있는 경우에는 국내에 거주하고 있는 것으로 본다.

Q 14 단신부임의 적용 기준이 되는 세대원이란?

A 입주자모집공고일 현재 「주택공급에 관한 규칙」 제2조제2호의3에 따른 세대원이 있는 경우를 말하며, 청약신청자의 미성년 자녀의 경우 청약신청자와 동일한 세대를 구성하고 있지 않더라도 해외근무자 우선공급 예외규정 적용을 위한 세대원의 범위에 포함됩니다.

* 가족관계증명서로 미성년 자녀 유무를 확인하고, 동일 세대를 구성하고 있지 않은 미성년 자녀라도 출입국사실확인서를 통해 해외체류여부 확인 필요

Q 15 배우자 및 자녀가 없는 자도 예외 적용이 가능한지?

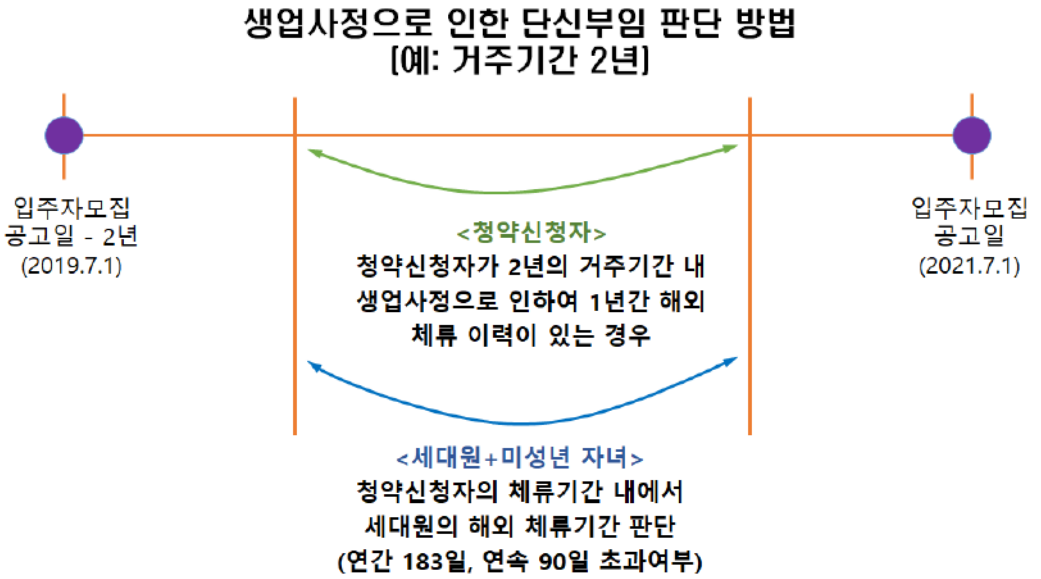
A 배우자 및 자녀가 없는 자의 경우에는 입주자모집공고일 현재 직계존속과 동일한 주민등록표에 등재되어 있다면 세대원이 있는 것으로 볼 수 있으나, 단독세대주로 되어 있거나, 동거인(형제·자매, 친구 등)의 세대원으로 등재된 경우 단신부임 인정이 불가합니다.

Q 16 생업에 직접 종사하는 자의 의미 및 확인을 위해 필요한 서류는?

A 국내기업·기관에 소속되어 해외에 파견된 주재원 및 해외 출장자는 파견·출장명령서, 해외에서 직접 사업을 하거나 근로자로 채용된 자는 현지 관공서에서 발급받은 사업·근로 관련 서류, 취업·사업비자 발급내역 등으로 생업에 종사하고 있다는 사실을 소명하여야 합니다. (해외에서 발급받은 서류의 경우 번역공증 첨부)

Q 17 주택공급신청자만 국외에 체류하고 있는 경우(단신부임)의 판단기준은?

A 청약신청자가 해외에 체류 중인 기간 내 입주자모집공고일 현재 동일한 세대원 또는 미성년 자녀 중 한명이라도 해외에 체류한 기간이 제4조제7항각호에 해당하는 경우(계속하여 90일 또는 연간 183일 초과하여 거주한 경우) 단신부임을 인정할 수 없습니다.



또한, 세대원 및 자녀가 함께 체류하다가 귀국하였다 하여 바로 단신부임이 인정되지 않으며, 입주자모집공고일 기준으로 우선공급 거주기간을 역산하여 그 기간 내에 위의 기준에 따른 단신부임 해당여부를 판단하여야 합니다.

* 해당지역 우선공급을 위한 거주기간이 없으나 청약 신청자가 입주자모집공고일 현재 계속하여 90일을 초과하여 해외에 체류 중인 경우 국내에 거주한 것으로 인정할 수 없으나, 세대원 및 미성년 자녀가 계속하여 해외에 체류한 기간이 90일 이하라면 단신부임 요건을 충족한 것으로 보아 해당지역(주민등록상 주소지) 청약신청 가능

마. 장기복무군인의 거주지역 판단

제4조(주택의 공급대상) ④ 10년 이상 장기복무 중인 군인은 해당 주택건설지역에 거주하지 아니하여도 제1항제1호 및 제2호를 적용할 때에 해당 주택건설지역에 거주하는 것으로 본다. 다만, 수도권에서 건설되는 주택을 공급받으려는 경우에는 해당 주택건설지역이 아닌 수도권 거주자로 본다.

⑨ 제5항부터 제8항까지의 규정에도 불구하고 25년 이상 장기복무 중인 군인으로서 국방부장관이 정하는 요건에 해당하여 국방부장관이 추천하는 군인은 수도권(투기과열지구는 제외한다)에서 건설되는 주택을 공급받으려는 경우 해당 주택건설지역에 거주하지 않아도 해당 주택건설지역의 우선공급 대상자로 본다

Q 18 10년 이상 장기복무 중인 군인은 전국 어디나 해당지역으로 청약 신청이 가능한지?

A 10년 이상 장기복무 중인 군인은 해당 주택건설지역에 실제 거주하고 있지 않아도 입주자 모집공고일 현재 해당 주택건설지역에 거주하는 것으로 인정하나, 수도권에서 건설되는 주택을 공급받으려는 경우에는 해당 주택건설지역이 아닌 수도권(기타지역) 거주자로 청약을 신청하여야 합니다.

다만, 「주택공급에 관한 규칙」 제4조제9항 신설(2021년 2월 2일 시행)로 25년 이상 장기복무 중인 군인으로서 국방부장관이 정하는 요건에 해당하여 국방부장관이 추천하는 군인은 수도권(투기과열지구는 제외한다)에서 건설되는 주택을 공급받으려는 경우에는 해당 주택건설지역에 거주하지 않아도 해당 주택건설지역의 우선공급 대상자로 인정됩니다.

* 25년 이상 장기복무 군인 추천대상자 선정기준 및 세부 절차는 국방부에 문의 필요

Q 19 10년 이상 장기복무 중인 군인이 일정기간 이상의 거주기간(예: 대전광역시 1년 이상)을 우선공급 요건으로 정하고 있는 지역에 청약을 신청하는 경우 거주기간까지 충족한 것으로 인정해 주는지?

A 해당 주택건설지역에서 일정기간 이상 거주할 것을 우선공급 요건으로 하고 있는 경우에는 10년 이상 장기복무한 군인이라도 해당 주택건설지역으로 청약할 수 없으며, 실제 그 지역에 복무하며 해당기간 이상 거주 중이 아니라면 기타지역으로 청약을 신청하여야 합니다.

특히 혁신도시, 산업단지, 기업도시 등 청약가능지역이 전국이면서 해당 주택건설지역에 일정 기간 거주요건이 있는 경우에는 10년 장기복무 군인 또한 기타지역 거주자로 청약을 신청하여야 하며, 우선공급 대상자가 될 수 없습니다.

Q 20 10년 이상 장기복무 중인 군인이 다자녀가구 특별공급을 신청하는 경우 해당지역에 거주하고 있지 않더라도 해당 시 · 도 거주기간 인정이 가능한지?

A 10년이상 장기복무 중인 군인의 거주지역 인정 규정은 다자녀가구 특별공급 배점표 상의 해당 시 · 도 거주기간에는 적용되지 않습니다. 따라서 실제 해당 시·도에 거주하고 있지 않다면 거주기간은 0점으로 입력하여야 합니다.

2 청약통장

가. 주요내용

입주자저축 종류

구 분	청약저축	청약부금	청약예금	주택청약종합저축
가입 대상	무주택세대주	20세 이상 개인 (유주택자도 가능)	20세 이상 개인 (유주택자도 가능)	누구나 가입가능 (유주택자도 가능)
저축 방식	매월 일정액 불입	매월 일정액 불입	일시불 예치	매월 일정액 불입 (일시불 예치 가능)
저축 금액	월 2~10만원	월 5~50만원	200~1,500만원 (규모·지역별 차등)	월 2~50만원 (15백만원 일시납입)
대상 주택	85㎡이하 공공기관 건설주택 등*	85㎡이하 민영주택	모든 민영주택 (85㎡초과 공공 주택도 가능)	모든 주택

※ 청약저축, 청약예금·부금 : '15.9.1 이후 신규가입 중단

* 공공기관건설주택등 : 85㎡이하 공공기관 건설주택, 85㎡이하 공공택지내 민간건설 임대주택, 국민주택기금 지원을 받은 민간건설 60㎡이하 주택

입주자저축별 청약대상주택 변경

입주자저축 종류	내 용	기 한
주택청약종합저축	민영주택의 경우 청약하고자 하는 주택의 규모별·소재지별 기준에 따른 예치기준금액 납입	입주자모집공고 당일까지
청약저축	민영주택에 청약하고자 하는 경우 청약예금(예치기준금액 이상 납입 필요)으로 전환해야 하며, 청약예금으로 변경할 경우 청약저축으로 재전환 불가	입주자모집공고 전일까지
청약부금	청약하고자 하는 주택의 규모별·소재지별 기준에 따른 예치기준금액 납입해야 하며, 85초과 민영주택에 청약하고자 하는 경우 청약예금으로 전환해야 함	입주자모집공고 전일까지
청약예금	청약하고자 하는 주택의 규모별·소재지별 기준에 따른 예치기준금액 납입	입주자모집공고 전일까지

주택청약종합저축 상품 개요

구 분	주 요 내 용
가입 대상	▸ 국민인 개인(국내에 거주하는 재외동포 포함) 또는 외국인 거주자
계약 기간	▸ 가입일로부터 입주자로 선정시까지 (당첨 시까지)
적립 금액	▸ 매월 2만원 이상 50만원 이하의 금액을 자유롭게 납입(국고금관리법에 따라 10원단위까지 납입가능) - 잔액이 1,500만원 미만인 경우 월 50만원 초과하여 잔액 1,500만원까지 일시예치 가능 - 잔액이 1,500만원 이상인 경우 월 50만원 이내에서 자유 적립

청년주택드림청약통장 상품 개요

구 분		주 요 내 용
가입 대상	나이	■ 19세 이상 ~ 34세 이하 (병적증명서에 의한 병역 이행기간이 증명되는 경우 현재 연령에서 병역 이행 기간(최대 6년)을 빼고 계산한 연령이 34세 이하인 사람 포함)
	소득	■ 직전년도 신고소득이 있는 자로 연소득 5천만원 이하 근로·사업·기타 소득자(직전년도 비과세소득만 있는자 중 '현역병 등'과 '현역병 등'으로서 복무이행자 포함) * 직전년도 소득이 확정되지 않아 '소득확인증명서' 발급이 불가한 근로자는 '근로소득원천징수영수증' 제출가능 ** 직전년도 신고 소득서류가 없고 근로기간이 1년 미만인 근로소득자는 '급여명세표' 제출가능
	주택 여부	■ 무주택자
우대이율		▸ (요건) 가입기간 2년 이상 (단, 청약당첨으로 인한 2년 미만 해지는 예외) ▸ (한도) 총 원금 5천만원까지, 최대 10년간(무주택인 기간에 한함) ▸ (이율) 기존 「주택청약종합저축」 이율 + 1.7%p 우대 ‣ 2년이상 유지 시 최대 연 4.5% * 일반이율 변동 시 청년 우대형 이율 연동(+1.7%p), 1개월 이내 해지 시 이자 없음

구 분	주 요 내 용
비과세	▸ (요건) 가입기간 2년 이상 ▸ (한도) 총 이자소득의 500만원 및 납입원금 연 600만원까지 비과세 적용 * 비과세 대상 및 요건은 조세특례제한법에 따르며, 연소득·무주택세대주 요건은 우대이율 요건과 일부 다름
소득공제	▸ 기존 「주택청약종합저축」과 동일 * 조세특례제한법 상의 요건을 충족한 경우 연소득 7천만원 이하이며 무주택세대주인 경우 연간 300만원 한도로 40%까지
전환신규	▸ 기존 「주택청약종합저축」에서 「청년주택드림청약통장」으로 전환가능 * 기존 가입기간 및 납입인정회차(선납 및 연체일수 등은 제외)를 연속하여 인정 ▸ (방식) 기존통장 해지 후 전환원금을 신규통장으로 이전 * 전환원금은 청약회차 및 우대이율에서 제외됨
증빙서류	▸ (연령) 주민등록등본, (병역기간) 병적증명서 ▸ (무주택) 각서(서식) ▸ (연소득) 소득확인증명서(상품 가입 및 과세특례 신청용) 등 ▸ (무주택기간) 「지방세 세목별 과세증명서」(해지 시 제출, 전국단위 주민센터 발급본, 우대금리 적용기간 증빙용) * 비과세 위한 연소득 및 무주택세대주 요건 증빙은 조세특례제한법을 따름
납입방식	▸ 원금 1,500만원까지 자유롭게 납입 후, 월2만∼100만원 납입 가능 * 청년도약계좌, 청년희망적금의 만기수령금을 일시납하는 경우 5,000만원까지 일시납 가능
가입기간	▸ 2024.2.21. ~ 2025.12.31. (일몰제 적용)

나. 주요 질의 및 답변

Q 21 기존 청약통장을 주택청약종합저축으로 전환할 수 있나요?

A 기존 청약통장(청약저축, 청약부금, 청약예금)에서 주택청약종합저축으로의 전환은 불가능하며, 기존 청약통장을 해지한 후 신규 가입으로만 가능합니다.

Q 22 주택청약종합저축 납부 후 일부 인출 혹은 일부 해지가 가능한가요?

A 일부 인출 및 일부 해지 불가합니다. 원금 및 이자는 주택청약종합저축 해지 시 일시에 지급합니다. (해지할 경우 가입 기간 등 납입내역은 소멸됩니다.)
다만, 청년주택드림청약통장 가입자가 해당 통장을 이용하여 주택청약에 당첨된 경우에는, 청약당첨 주택의 계약금 납부목적으로 1회에 한하여 일부금액을 인출할 수 있습니다.

* 청약통장을 활용한 예금담보부 대출은 가능

Q 23 이미 납입한 회차의 예치금을 추후에 수정할 수 있나요?

A 한번 입금된 금액과 회차는 정정이 불가합니다. 예를 들어 한 회차에 2만원 납입 후, 추후에 추가 납입하여 해당 회차 납입금을 10만원으로 정정할 수는 없습니다.

Q 24 납입금을 연체한 경우 추후에라도 납입할 수 있나요?

A 주택청약종합저축의 경우 연체한 납입분에 대해 추후에도 납입이 가능합니다. 다만 『주택공급에 관한 규칙』에서 규정하는 아래의 산식에 의해, 연체총일수에 따라 납입 인정일이 지연되어 인정될 수 있습니다.

$$\text{회차별 납입인정일} = \text{약정납입일} + \frac{\text{연체총일수} - \text{선납총일수}}{\text{납입횟수}}$$

* 연체일수 및 납입횟수는 가입은행에 문의 필요

Q 25 주택청약종합저축은 증여 또는 명의변경이 가능한가요?

A 주택청약종합저축은 가입자가 사망하여 그 상속인 명의로 변경하는 경우만 가능합니다. (개명, 주민등록번호 변경 등 본인 정보 수정 가능합니다.)

단, 청약저축 및 예·부금의 경우 다음 표와 같이 명의변경 가능

청약통장	명의변경 사유	납입금 및 회차 인정
청약저축	- 가입자가 사망한 경우 상속인 명의로 변경 - 가입자가 혼인한 경우 배우자 명의로 변경 - 가입자의 배우자 또는 가입자의 직계존비속으로 세대주를 변경*한 경우 세대주 명의로 변경 * 합가에 따른 세대주 변경, 가입자 전출로 인한 세대주 변경, 전입전출 없이 단순 세대주 변경	기존 가입자의 납입인정 금액 및 회차 승계
'00.3.26. 이전 가입한 청약 예·부금		
주택청약종합저축 (청년주택드림통장 포함)	- 가입자가 사망한 경우 상속인 명의로 변경	
'00.3.27. 이후에 가입한 청약 예·부금		

Q 26 이미 주택청약종합저축 또는 청년우대형 주택청약종합저축에 가입한 사람은 청년주택드림청약통장에 어떻게 가입하나요?

A 기존 청년우대형 주택청약종합저축에 가입한 사람은 별도 신청 없이 청년주택드림청약통장으로 자동 전환됩니다. 다만, 청년우대형이 아닌 일반 주택청약종합저축 가입자는 은행을 방문하여 전환신청을 해야 하며(청년주택드림청약통장 가입조건을 갖추어야 신청 가능), 기존 주택청약종합저축이 당첨계좌인 경우에는 전환이 아닌 재가입을 해야 합니다.

Q 27 청약 당첨 등으로 해지 후 다시 청년주택드림청약통장에 가입할 수 있나요?

A 가입 시 청년주택드림청약통장 자격요건을 갖춘 고객은 재가입 가능합니다.
(횟수제한 없음)

Q 28 청년주택드림청약통장 가입요건 충족여부를 어떤 서류로 확인하나요?

A (무주택 여부) 가입 시 무주택확약서 등으로 확인하고, 해지 시 지방세 세목별 과세증명서 및 주택소유확인시스템 등으로 가입기간에 대한 무주택 여부 확인

(연령) 신분증 등으로 확인

(소득) 소득확인증명서(청년우대형주택청약종합저축 가입 및 과세특례 신청용) 및 소득원천징수 영수증 등으로 직전년도 소득 확인

Q 29 군 복무 중인 현역 장병은 청년주택드림청약통장에 어떻게 가입하나요?

A 병적증명서 또는 나라사랑 포털에서 발급하는 가입자격확인서 또는 소속부대에서 발급하는 군복무 확인서와 함께 전년도 신고사실없음 증명서를 지참하여 인근 은행에 방문하면 신청이 가능합니다.

* (대상) 현역병, 상근예비역, 의무경찰, 해양의무경찰, 의무소방원, 사회복무요원, 대체복무요원

Q 30 청년주택드림청약통장에 가입만 하면 이자소득 비과세 혜택을 받을 수 있나요?

A 이자소득 비과세 혜택은 조세특례제한법 제87조에 따른 아래의 요건을 충족한 가입자가 별도의 서류(이자소득 비과세용 무주택확인서 등)를 가입 후 2년 내 은행에 제출하면 받을 수 있으며, 자세한 사항은 「조세특례제한법」을 관할하는 기획재정부에 문의바랍니다.

(소득) 근로소득 3,600만원 또는 사업소득 2,600만원 이하

(무주택) 가입 시 무주택 세대의 세대주

* 청년주택드림통장에 가입한 자 중 소득초과자, 세대원이 주택을 소유한 경우, 직전년도 신고소득이 없는 경우 등은 이자소득 비과세 혜택에서는 제외될 수 있음

Q 31 청년주택드림청약통장의 소득공제 혜택은 기존 주택청약종합저축과 동일한가요?

A 현재 주택청약종합저축에서 제공하는 소득공제 조건(조세특례제한법 제87조)을 그대로 적용받게 되며, 연소득 7천만원 이하 무주택세대주로 무주택확인서를 제출하는 경우 연간 납입액 300만원 한도로 40%까지 소득공제가 가능합니다.

Q 32 청년우대형 청약통장 가입(혹은 전환신규)시 세대원으로 비과세 신청을 못했으나, 가입 중 무주택세대주로 변경된 경우 비과세 신청 가능한가요?

A 비과세 혜택을 받기 위한 요건 중 '주택을 소유하지 않은 세대의 세대주' 기준은 가입 (또는 전환신규) 당시 기준으로, 가입일 기준으로 요건을 충족하지 못할 경우 신청이 불가합니다.

Q 33 청년주택드림청약통장에 월100만원을 초과하는 금액을 납입할 수 있나요?

A 민영주택 청약 예치기준금액 최고한도(1,500만원)까지 일시납이 가능합니다. 다만, 청년도약계좌의 만기수령금을 예치하는 경우에는 5천만원까지 일시납이 가능합니다.

Q 34 청년도약계좌 또는 청년희망적금 만기 수령액을 청년주택드림청약통장 일시금으로 납부하려는데 어떻게 해야 하나요?

A 청년도약계좌 또는 청년희망적금 만기 해지에 대한 증빙(계좌해지은행에서 발급)을 지참하여 해지일로부터 3개월 내 인근 은행을 방문하여 일시금으로 납부하면 됩니다.

Q 35 청년주택드림청약통장 가입(혹은 전환신규) 당시 세대주였는데 해지 시 세대원인 경우 비과세 적용을 받을 수 있나요?

A 비과세 요건 중 '주택을 소유하지 않은 세대의 세대주' 자격은 가입 당시 기준입니다. 따라서 해지 시 세대원이더라도 비과세 요건을 충족하신다면 비과세 적용 가능합니다.

Q 36 청년주택드림청약통장 가입(혹은 전환신규) 당시 무주택자 였는데 이후 주택을 소유하게 된 경우 우대이율 및 비과세 적용을 받을 수 있나요?

A 청년주택드림통장의 우대이율요건과 비과세 요건은 동일하지 않습니다. 비과세 요건 중 '주택을 소유하지 않은 세대의 세대주' 자격은 가입 당시 기준입니다. 따라서 이후 주택을 소유하더라도 비과세 적용 가능합니다. 다만, 우대이율의 경우 최초로 주택을 소유하게 된 년도의 직전년도 말까지만 우대이율을 적용받습니다.

* 예시) '21년에 가입 후 '23년에 주택 구입 시 : '22년 말까지 우대이율 적용

Q 37 제2순위로 당첨된 경우 해당 통장은 재사용이 가능한지?

A 제2순위 청약신청 또한 입주자저축을 필요로 하며, 입주자저축 통장을 사용하여 분양주택 또는 분양전환공공임대주택의 입주자로 선정된 경우에는 해당 통장은 재사용할 수 없습니다.

Q 38 주민등록 거주지가 인천시인 청약신청자가 서울에서 분양하는 전용면적 85㎡이하의 민영주택을 청약코자 할 때 예치기준금액은?

A 주택공급에 관한 규칙 [별표2]에서 민영주택 청약 예치기준금액을 규정하고 있으며, 지역은 입주자모집공고일 현재 청약신청자의 주민등록표등초본상 거주지 기준, 예치기준금액은 청약하고자 하는 주택의 평형을 기준으로 결정하여야 함. 따라서, 청약자가 인천시(그 밖의 광역시)에 거주하고 있고, 85㎡ 이하의 평형에 청약하는 경우 예치기준금액은 250만원입니다.

민영주택 청약 예치기준금액 (제10조제1항 관련)

(단위 : 만원)

지역 / 공급받을 수 있는 주택의 전용면적	특별시 및 부산광역시	그 밖의 광역시	특별시 및 광역시를 제외한 지역
85㎡ 이하	300	250	200
102㎡ 이하	600	400	300
135㎡ 이하	1,000	700	400
모든 면적	1,500	1,000	500

비고: "지역"은 입주자모집공고일 현재 주택공급신청자의 주민등록표에 따른 거주지역을 말한다

Q 39 인천광역시 거주자로 청약예금 400만원(전용면적 102㎡ 이하)에 가입한 자가 입주자 모집공고일 전 서울시로 이주한 경우 102㎡ 이하의 주택에 청약하려면?

A 서울의 경우 전용면적 102㎡ 이하 주택에 청약할 수 있는 예치금액은 600만원이기 때문에 청약접수 당일까지 부족금액인 200만원을 추가로 예치하여야만 102㎡ 이하의 주택에 청약이 가능

Q 40 통장예치금을 공고일 당일날 입금해도 되나요?

A 민영주택 청약 시 입주자모집공고일을 기준으로 청약하려는 주택의 전용면적에 해당하는 예치기준 금액이상이 납입되어 있으면 인정이 되며,

다만, 청약예금 가입자의 경우 입주자모집공고일 전일까지 주택면적을 변경하여야 변경된 면적으로 청약 신청이 가능합니다.(입주자모집공고일 이후 면적을 변경한 경우 변경 전 면적으로 청약 가능)

청약부금 가입자가 전용면적 85㎡초과 민영주택에 청약하기 위해서는 입주자모집공고일 전일까지 거주지역별 민영주택 청약 예치기준금액을 충족하는 청약예금으로 전환해야 변경 후 면적에 청약신청이 가능합니다.

청약저축을 청약예금으로 전환하여 민영주택에 청약하고자 하는 경우에는 반드시 입주자 모집공고일 전일까지 은행영업점에서 전환을 완료하여야 합니다.

Q 41 외국인으로 청약통장을 가입하여 보유하고 있다가 한국인으로 귀화하여 한국국적을 취득한 경우에 청약통장 가입기간을 인정이 가능한지 여부?

A 청약통장의 가입자가 동일한 경우에는 외국인일 당시 보유한 여권과 귀화하여 대한민국 국적을 취득한 관계기관의 증빙자료, 주민등록증 등 관련 자료를 가지고 청약통장을 가입한 기금 수탁은행에 방문할 경우 은행직원이 관련서류를 검토하여 동일인이 맞는 경우 기존 청약통장을 해지하지 않고 가입기간을 그대로 인정받아 명의변경이 가능합니다.

Q 42 보이스피싱에 의해 청약통장을 해지한 경우 부활이 가능한지?

A 보이스피싱 범죄 피해를 당하여 청약통장을 부득이하게 해지한 경우, 경찰에서 발부한 사건사고 사실확인서 및 수사결과 통지서(송치 결정) 등 증빙자료*를 청약통장 가입은행에 제출하여 창구 직원으로부터 범죄 피해가 사실임을 확인받고, 해지 시 지급 받았던 청약통장 납입금액 및 이자를 재입금하는 경우 계좌 부활(해지 경정)이 가능할 것으로 판단됩니다.

* 수사결과 통지서가 불송치, 수사중지 등인 경우 구체적으로 해당 통장이 보이스피싱 범죄에 이용되었음을 증명할 수 있는 별도의 확인 서류 필요

Q 43 청약통장이 압류 등으로 사용에 제한이 있거나, 청약통장 담보대출을 받고 있는 경우에도 해당 통장을 이용하여 당첨이 가능한지?

A 압류 등의 상태라고 하더라도 청약통장이 해지되지 않고 유지 중이라면 청약신청이 가능합니다. 청약통장 담보대출을 받은 경우에도 청약신청이 가능합니다.

다만, 담보대출 연체 등으로 해당 은행에서 청약통장을 해지하고 담보대출 상환처리하는 경우 새로 청약통장을 가입하여 청약 신청해야 하는 점 유의하시길 바랍니다.

Q 44 '03년 가입한 청약저축으로 민영주택의 청약신청이 가능한지 여부와 불가능하다면 민영주택으로 청약할 수 있는 방법은?

A 주택공급에관한규칙[시행 2003.2.28., 건설교통부령 제353호) 제5조제1항제1호에 따르면 청약저축은 국민주택을 공급받기 위하여 가입하는 저축이었습니다.

또한, 그 후 수차례 규정 변경을 통해 청약저축을 민영주택에 청약이 가능한 청약예금으로 1회에 한하여 변경을 허용하고 있으며, 다음의 기준을 충족한 경우에 한합니다.

전환대상 : 청약저축의 납입인정금액이 전환하려는 민영주택 청약 예치기준금액 이상인 자 (단, 1순위 발생여부는 전환조건이 아니므로 기타 시·군 거주자는 1순위 발생여부와 관계없이 납입인정금액이 200만원 이상이면 85㎡이하 청약예금으로 전환할 수 있음)

전환일 다음날 이후 모집공고 되는 민영주택부터 신청 가능(청약저축 가입자가 민영주택을 청약하려는 경우 반드시 입주자모집공고일 전일까지 전환을 완료하여야 합니다.)

* 인터넷 신청은 불가능하며 은행 영업점에 직접 내방하여야만 함. 전환 후 청약저축으로 재전환은 불가

Q 45 민영주택 가점제에서 동점자가 발생한 경우, 년/월/일/시 중 어떤 기준으로 장기 가입자를 판단하는지?

A ‘일’ 기준으로 장기가입자를 판단하며, 날짜가 같으면 추첨으로 당첨자를 결정합니다.

Q 46 2024년 1월 1일 전에 미성년자로서 가입기간이 5년, 2024년 1월 1일 이후에도 지속 납입한 사람이 2026년 1월 1일 성년이 될 때 미성년 기간 통장가입기간은?

A 2024년 1월 1일 전은 최대 2년까지 인정되며, 2024년 1월 1일부터 2025년 12월 31일까지 2년과 합산 시 인정기간은 4년입니다.

3 세대원

가. 주요내용

주택 수, 또는 청약제한(재당첨 제한, 특별공급 횟수제한, 가점제 2년내 당첨 제한 등)의 판단 기준이 되는 세대원은 입주자모집공고일 현재 청약신청자 및 배우자의 세대별 주민등록표 및 가족관계를 기준으로 판단합니다.

제2조(정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2의3. "세대"란 다음 각 목의 사람(이하 "세대원"이라 한다)으로 구성된 집단(주택공급신청자가 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 않은 경우는 제외한다)을 말한다.

가. 주택공급신청자

나. 주택공급신청자의 배우자

다. 주택공급신청자의 직계존속(주택공급신청자의 배우자의 직계존속을 포함한다. 이하 같다)으로서 주택공급신청자 또는 주택공급신청자의 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 사람

라. 주택공급신청자의 직계비속(직계비속의 배우자를 포함한다. 이하 같다)으로서 주택공급신청자 또는 주택공급신청자의 배우자와 세대별 주민등록표에 함께 등재되어 있는 사람

마. 주택공급신청자의 배우자의 직계비속으로서 주택공급신청자와 세대별 주민등록표에 함께 등재되어 있는 사람

청약신청자의 배우자는 청약신청자와 동일한 주민등록표 등재 여부와 무관하게 세대원으로 인정되며, 청약신청자 또는 배우자의 직계존비속(직계비속의 배우자 포함)은 본인 또는 세대분리된 배우자와 동일한 주민등록표에 등재된 경우에만 세대원으로 인정됩니다.

* 배우자가 재혼한 경우, 배우자의 전혼 직계비속은 신청자와 동일한 세대별 주민등록표에 등재된 경우에만 세대원으로 인정

본인 또는 배우자의 직계존비속이 아닌 형제·자매, 단순 동거인은 세대원의 범위에 포함되지 않습니다.

나. 주요 질의 및 답변

Q 47 무주택세대구성원이란?

A 무주택세대구성원이란 청약신청자 및 세대원 전원이 주택을 소유하고 있지 않은 세대의 구성원(세대주 포함)을 말합니다.

Q 48 주택을 소유하고 있는 형제·자매의 동거인으로 같은 세대별 주민등록표에 등재된 경우 무주택세대구성원 인정이 가능한지?

A 직계존비속이 아닌 형제·자매는 청약신청자와 동일한 세대별 주민등록표에 등재되어 있어도 세대원으로 인정되지 않습니다. 따라서 형제·자매의 주택소유 및 청약 제한사항은 신청자의 주택소유 판단 시 영향을 미치지 않습니다.

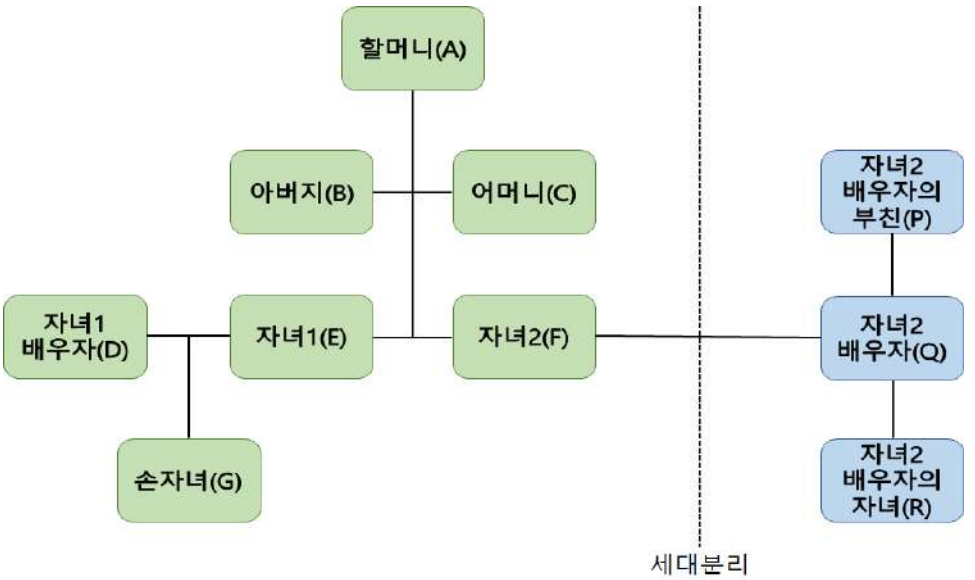
Q 49 과거 부모님과 함께 거주하고 있을 당시 부모님이 주택청약에 당첨되었으며, 현재는 독립하여 별도 세대를 구성하고 있는 경우, 부모님의 과거 당첨사실이 현재 자녀의 청약 시 영향을 미치는지?

A 당첨으로 인한 청약제한은 입주자모집공고일 현재 세대원을 기준으로 판단하므로, 공고일 현재 부모님과 별도 세대를 구성하고 있다면 부모님은 세대원에 포함되지 않으므로 과거 부모님의 당첨사실은 현재 자녀의 청약자격에 영향을 미치지 않습니다.

Q 50 무주택자인 아내가 유주택자인 남편과 주민등록표상 분리되어 친정부모의 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 경우, 무주택자인 친정부모는 무주택세대구성원 자격이 인정되는지?

A 친정부모의 세대원 범위에 세대분리된 직계비속의 배우자(사위)는 포함되지 않으므로 사위가 주택을 소유하고 있다 하더라도 무주택세대구성원으로 인정됩니다.

Q 51 아래와 같이 세대를 구성하고 있는 경우, 세대원의 범위는?



A (어머니(C) 청약 시) C(본인), B(배우자), A(배우자의 직계존속), E·F·G(직계비속), D(직계비속의 배우자)

(자녀1 배우자(D) 청약 시) D(본인), E(배우자), G(직계비속), A·B·C(배우자의 직계존속)

(자녀2(F) 청약 시) F(본인), Q(배우자), A·B·C(직계존속) P(배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재된 배우자의 직계존속), R(배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재된 직계비속)

* Q가 재혼한 배우자, R이 Q의 전혼(前婚) 자녀인 경우: R은 F의 세대원에 포함되지 않음

(자녀2 배우자(Q) 청약 시) Q(본인), F(배우자), P(직계존속), R(직계비속), A·B·C (배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재된 배우자의 직계존속)

Q 52 부부가 모두 무주택자이나 아내가 남편과 주민등록표상 분리되어 유주택자인 친정부모와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 경우 남편이 청약을 신청하는 경우 무주택세대구성원 자격이 인정되는지?

A 세대가 분리된 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재된 장인·장모는 동일한 세대원으로 인정되므로, 장인·장모가 주택을 소유하고 있다면 유주택세대를 구성하게 됩니다.

다만, 주택을 소유하고 있는 장인·장모가 입주자모집공고일 현재 만60세 이상이라면 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제6호에 따라 무주택으로 인정이 가능하나, 민영주택 가점제 산정 시 주택을 소유한 직계존속과 그 배우자는 부양가족에서 제외하여야 합니다. 또한, 주택을 소유한 직계존속이 만 60세 이상이라 하더라도 공공임대주택, 분양전환 공공임대주택, 노부모 특별공급 청약 신청 시에는 무주택으로 인정되지 않습니다.

4 주택소유여부

가. 주택소유 판단 기준(제23조제4항)

주택 소유 및 처분 판단 기준

제23조(주택공급신청서 교부 및 신청서류) ④ 사업주체는 주택공급신청자의 공급순위 또는 무주택기간의 사실 여부 등을 확인하기 위하여 필요한 경우에는 주택소유여부를 증명할 수 있는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 서류를 제출하게 할 수 있다. 이 경우 주택 소유 또는 무주택기간은 다음 각 호에서 정한 날을 기준으로 하되, 제1호와 제2호의 처리일자가 다를 경우에는 먼저 처리된 날을 기준으로 한다.

1. 건물 등기사항증명서: 등기접수일
2. 건축물대장등본: 처리일

2의2. 분양권등에 관한 계약서:「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제3조에 따라 신고된 공급계약체결일

2의3. 제2조제7호의2다목에 따른 분양권등의 매매계약서

가. 분양권등의 매매 후「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제3조에 따라 신고된 경우에는 신고서상 매매대금 완납일

나. 분양권등을 증여나 그 밖의 사유로 처분한 경우 사업주체와의 계약서상 명의변경일

3. 그밖에 주택소유여부를 증명할 수 있는 서류: 시장 또는 군수 등 공공기관이 인정하는 날

Q 53 주택을 취득하여 같은 날 처분한 경우 무주택기간 산정 방법

A 「주택공급에 관한 규칙」제23조 제4항에 따르면, 주택 소유 또는 무주택기간은 다음 각 호에서 정한 날을 기준으로 하되, 제1호와 제2호의 처리일자가 다를 경우에는 먼저 처리된 날을 기준으로 합니다.

1. 건물 등기사항증명서: 등기접수일
2. 건축물대장등본: 처리일

따라서 등기접수일, 또는 건축물대장 상 처리일을 기준으로 주택을 취득하여 같은 날 처분한 경우, 즉 취득으로 주택소유자가 되는 날짜와, 처분으로 주택을 소유하게 되지 않는 날짜가 동일한 경우 무주택 기간은 계속하여 인정이 가능합니다.

* 다만, 생애최초 특별공급 자격(과거 주택을 소유한 사실이 없을 것)은 불인정

Q 54 주택을 매매할 경우 매도인의 무주택기간과 매수인의 유주택기간이 시작되는 시점은?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제23조제4항에 따른 처리(등기접수일, 건축물대장 처리일 등)가 만약 1월 1일에 이뤄진 경우, 매도인은 1월 1일부터 무주택기간을 기산하며, 매수인은 1월 1일부터 유주택으로 간주됩니다.

Q 55 주택청약 시 주택 수로 인정되는 분양권, 입주권을 매매할 경우 매도인의 무주택기간과 매수인의 유주택기간이 시작되는 시점은?

A 분양권, 입주권 매매의 경우 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 신고된 신고서상 매매대금 완납일부터 매도인은 무주택자로, 매수인은 유주택자로 간주됩니다.

Q 56 1주택자가 입주자모집공고일 당일 소유하고 있는 주택을 매도하여 잔금을 완납 받았으나 입주자모집공고일 다음날 매도등기를 접수한 경우 무주택으로 인정이 가능한지?

A 1주택자가 주택을 매도하여 무주택자가 된 경우 무주택인정 기준일은 등기사항증명서 상 등기접수일, 또는 건축물대장 상 처리일(처리일자가 다를 경우에는 먼저 처리된 날 기준)로, 잔금을 완납 받았다 하더라도 등기사항증명서 또는 건축물대장 상 접수 및 처리가 되지 않는 경우에는 무주택으로 인정받을 수 없습니다.

Q 57 청약에 당첨되어 주택의 분양권을 소유하게 된 경우, 지역주택조합 및 정비사업조합의 조합원으로서 입주권을 소유하게 된 경우 주택 취득 인정 시점은?

A 주택 청약에 당첨되어 분양권을 취득하게 된 경우, 지역주택조합 및 정비사업조합의 조합원 자격으로 입주권을 취득한 경우 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 신고된 공급계약체결일부터 주택을 소유한 것으로 인정하고 있습니다.

또한, 분양권·입주권을 매매한 경우에는 신고서상 매매대금 완납일을 기준으로 매도자는 주택을 소유하지 않은 것으로, 매수자는 주택을 소유한 것으로 판단하여야 합니다.

주택소유여부 판정 기준(제53조)

Q 58 1주택을 부부가 각각 공동명의로 보유하고 있는 경우 1주택세대로 보아야 하는지, 2주택세대로 보아야 하는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제53조에 의하면 주택의 공유지분을 소유하고 있는 경우에도 주택을 소유한 것으로 보아야 하나, 부부가 동일한 주택의 공유지분을 각각 소유하고 있는 경우에는 2주택이 아닌 1주택을 소유한 것으로 보아야 합니다.

Q 59 주택소유여부 판단 기준이 되는 자료는?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제53조에 따른 주택소유여부는 건물등기사항증명서, 건축물대장, 실거래신고 내역, 기타 과세자료(재산세·양도세)를 기준으로 판단하고 있으며,

따라서 소유하고 있는 건축물의 건물등기사항증명서 또는 건축물대장등의 공부상 용도가 주택으로 등재되어 있는 경우, 지자체의 재산세 과세대장에 주택의 재산세 납부대상자로 등재되어 있는 경우, 주택 및 분양권에 대한 실거래신고 내역이 있거나, 양도세 납부 내역이 있는 경우 주택소유자로 판단하고 있습니다.

Q 60 주택소유 확인 결과 실제 소유하지 않은 주택이 조회되는 경우 정정방법은?

A 국토부 주택소유확인시스템(HOMS) 및 한국부동산원 청약홈에서 열람되는 주택소유 확인 결과는 국세청, 지방자치단체 등 관련 기관에서 보유하고 있는 자료를 제공받아 그 검색결과를 전송하는 것으로, 해당 정보를 직접 관리하고 있지 않습니다.

따라서 검색결과에 오류가 있는 경우 원본자료를 관리하는 기관에 직접 확인을 요청하여 이를 정정해야 합니다.

* 건축물대장의 경우 해당 지방자치단체의 건축 관련 부서에, 실거래가 관련 자료는 토지정보 관련 부서, 재산세 자료는 세무 관련 부서에 문의 필요

또한, 잘못된 정보를 정정하더라도 해당 정보가 실시간으로 반영되는 것은 아니므로, 정정된 정보가

반영되기 전에는 번거로우시더라도 직접 정정된 공부서류나, 증빙서류로 해당주택을 소유하지 않았다는 사실을 사업주체 또는 관리주체에게 직접 소명하여 주시기 바랍니다.

Q 61 분양권을 소유하고 있는 경우에도 주택을 소유한 것으로 보아야 하는지?

A 2018년 12월 11일 「주택공급에 관한 규칙」 개정에 따라 주택 청약 시 분양권등을 소유하고 있는 경우에도 주택을 소유한 것으로 판단하게 되었습니다.

다만, 부칙에 따라 「주택공급에 관한 규칙」 개정일(2018년 12월 11일) 이전에 (1) 입주자모집 승인을 신청한 경우 (2) 「주택법」 제5조제2항에 따른 주택조합이 사업계획 승인을 신청한 경우 (3) 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따라 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업의 사업시행계획 승인을 신청한 경우에는 해당 분양권등을 소유하였더라도 주택을 소유한 것으로 보지 않습니다.

「주택공급에 관한 규칙」 개정일(2018년 12월 11일) 이후 입주자모집승인을 신청한 주택이라 하더라도 미분양(주택 공급량>신청자 수)된 주택의 분양권을 선착순으로 공급받아 소유하고 있는 경우, 해당 분양권은 주택을 소유한 것으로 간주하지 않습니다(제53조제10호).

위의 부칙 및 규정에 따라 주택을 소유한 것으로 판단하지 않는 분양권등을 소유한 경우라 하더라도 잔금을 납부한 날(정비사업을 통해 주택을 공급받은 경우에는 건축물대장 상의 사용승인일부터)부터는 주택을 소유한 것으로 보아야 합니다,

Q 62 주택을 소유한 것으로 보지 않는 정비사업 입주권을 소유한 경우 무주택 인정 시점

A 2018년 12월 11일 이전에 관리처분계획 인가를 신청하여 주택을 소유한 것으로 보지 않는 정비사업의 입주권이라 하더라도 정비사업의 대상이 되는 기존주택이 멸실(등기사항증명서상 멸실등기 접수일 또는 건축물 대장상 멸실신고 처리일)되거나, 조합으로 신탁(등기접수일 또는 건축물대장상 먼저 처리된 날)되기 전까지는 유주택자로 보아야 하며, 멸실 · 신탁된 이후부터 무주택자로 볼 수 있습니다.

Q 63 주택을 소유한 것으로 보지 않는 분양권등을 매매로 취득한 경우에도 취득시기와 상관없이 무주택으로 인정을 받을 수 있는지?

A 주택을 소유한 것으로 보지 않는 분양권등이라 하더라도 이를 「주택공급에 관한 규칙」 개정일(2018년 12월 11일) 이후 매수한 경우 실거래신고서 상 매매대금 완납일부터 주택을 소유한 것으로 판단하고 있으며, 개정일 이전에 분양권등을 매수하였다 하더라도 개정일 이후에 실거래 신고를 하였다면 매매대금 완납일부터 주택을 소유한 것으로 판단하여야 합니다.

Q 64 소유하고 있는 주택을 가정어린이집, 노인복지주택으로 활용하고 있는 경우에도 주택을 소유한 것으로 판단하는지?

A 가정어린이집 및 노인복지시설로 활용하고 있는 경우라 하더라도 등기사항증명서 및 건축물대장에 주택으로 등재되어 있으면 주택을 소유한 것으로 판단하여야 합니다.

* 건축법 시행령 [별표1] 용도별 건축물의 종류

2. 공동주택[공동주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터·노인복지시설(노인복지주택은 제외한다) 및 「주택법 시행령」 제10조제1항제1호에 따른 원룸형 주택을 포함한다].

Q 65 분양전환 임대주택의 주택소유 인정 시점

A 분양전환 임대주택의 주택소유 인정 시점은 분양 전환된 주택의 등기부등본 상 등기접수일(1호), 건축물대장 상 처리일(2호), 또는 재산세 과세대장 등재일(3호)을 기준으로 판단하여야 하며, 날짜가 다른 경우 가장 빠른 날을 기준으로 주택을 소유한 것으로 보아야 합니다.

* 다만, 분양전환된 임대주택의 분양대금을 분할납부 하는 경우에는 실거래신고서 상 공급계약 체결일부터 주택을 소유한 것으로 판단

Q 66 오피스텔, 기숙사 등의 준주택을 소유한 경우 주택 청약 시 주택소유자로 판단하는지

A 「주택법」 제2조에 의하면 "주택"이란 세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분하고 있습니다. 따라서 주택법상 주택은 단독주택과 공동주택을 의미하며, 준주택은 주택으로 보지 않고 있으며, 주택 청약 시에도 동일한 기준으로 판단하고 있습니다.

➔ 주택법상 준주택의 종류와 범위는 다음 각 호와 같습니다.(주택법 시행령 제4조)

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목에 따른 기숙사
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호거목 및 제15호다목에 따른 다중생활시설
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호나목에 따른 노인복지시설 중 「노인복지법」 제32조 제1항제3호의 노인복지주택
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호나목2)에 따른 오피스텔

따라서 건축물관리대장상의 용도가 위에 해당하는 경우, 「주택공급에 관한 규칙」에 따른 주택 청약 시 주택을 소유한 것으로 보지 않음을 알려드립니다.

* 전입여부, 임대여부, 재산세(주택분) 납부여부 무관

Q 67 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 주택이 수용된 경우 무주택 인정 시점은?

A 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제45조에 의하면 사업시행자는 수용의 개시일에 토지나 물건의 소유권을 취득하며 그 토지나 물건에 대한 권리는 이와 동시에 소멸되도록 규정하고 있습니다.

또한, 동법 제40조제1항에 따르면 사업시행자는 제38조 또는 제39조에 따른 사용의 경우를 제외하고는 수용 또는 사용의 개시일(토지수용위원회가 재결로써 결정한 수용 또는 사용을 시작하는 날)까지 관할 토지수용위원회가 재결한 보상금을 지급하도록 규정하고 있습니다.

따라서 사업시행자가 수용대상 주택에 대한 보상금을 지급하여 수용개시일부터 주택에 대한 소유권을 취득하게 되며 종전 주택소유자는 등기가 되지 않더라도 수용개시일부터 주택을 소유하지 않은 것으로 볼 수 있을 것입니다.

Q 68 건축물대장, 등기사항증명서가 존재하지 않는 무허가주택의 주택소유 판단기준 및 무주택 인정규정

A 주택 청약을 위한 주택소유여부 판단 시 주택의 건축물대장, 등기사항증명서가 존재하지 않는 경우라 하더라도 해당 지자체의 재산세 과세대장에 주택의 소유자로 등재되어 있는 경우 주택을 소유한 것으로 판단하고 있으며, 이 경우 공급규칙 제53조제1호(상속), 제53조제6호(60세 이상의 직계존속이 주택을 소유한 경우), 7호(주택이 낡아 사람이 살지 아니하는 폐가) 및 제8호(기존 건축법에 따른 적법한 무허가건물)의 무주택 인정 요건만 적용이 가능합니다.

Q 69 법원의 경매로 소유권이 이전되는 경우 주택소유여부 판단 기준 시점은?

A 「민사집행법」 제135조(소유권의 취득시기)에 따르면 매수인은 매각대금을 다 낸 때에 매각의 목적인 권리를 취득하도록 규정하고 있습니다. 따라서, 경매가 개시된 주택의 경우, 소유자는 부동산의 낙찰자가 결정되고 낙찰자가 매각대금을 완납한 날 소유권을 상실하고, 낙찰자는 해당 부동산의 매각대금을 완납한 날 소유권을 취득하게 되므로 이를 기준으로 주택소유여부를 판단하여야 할 것입니다.

Q 70 주택매매계약을 체결하고 등기이전을 하였으나, 매도인이 공급질서교란자로 판명되어 법원의 명령에 따라 이전등기가 취소된 경우 무주택기간은?

A 법원의 명령으로 등기가 취소된 경우, 해당 주택의 소유기간은 주택소유기간에 포함하지 않습니다.

나. 예외적 무주택 인정 기준(제53조 각 호)

1. 상속으로 주택의 공유지분을 취득한 사실이 판명되어 사업주체로부터 제52조제3항에 따라 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 그 지분을 처분한 경우

Q 71 단독으로 주택의 공유지분을 상속받은 경우 제53조제1호 적용이 가능한지?

A 주택의 공유지분을 단독으로 상속받은 경우에도 제53조제1호 적용이 가능합니다.

(예) 주택의 공유지분 10%를 소유하고 있는 부친의 사망으로 자녀가 그 공유지분 10%를 단독으로 상속받은 경우, 해당 공유지분 처분 시 처음부터 주택을 소유하지 않은 것으로 인정 가능

Q 72 상속이 아닌 증여로 주택의 공유지분을 취득한 경우 제53조제1호 적용이 가능한지?

A 증여로 주택의 공유지분을 소유하게 된 경우에는 제53조제1호를 적용할 수 없습니다.

Q 73 부적격자로 통보받은 이후 지분을 처분하여야 무주택으로 인정받을 수 있는지?

A 상속받은 주택의 공유지분을 청약 신청 또는 부적격자 통보 이전에 처분한 경우에도 무주택 기간 산정 시 해당주택을 처음부터 소유하지 않은 것으로 인정받을 수 있습니다.

Q 74 공유지분을 가족에게 증여하는 경우에도 처분으로 인정이 되는 지?

A 주택소유여부는 세대를 기준으로 판단하고 있으며, 상속으로 취득한 주택의 공유지분을 동일 세대원에게 처분하는 것은 세대를 기준으로 주택을 계속 소유한 것으로 볼 수 있습니다.

따라서 입주자모집공고일 현재 세대원(공고일 현재 상속받은 주택의 공유지분을 소유하고 있는 경우)이 아닌 자에게 처분 시 무주택으로 인정받을 수 있으며, 같은 세대원이 아닌 공동상속인에게 지분을 증여하는 것도 처분으로 볼 수 있습니다.

Q 75 3개월 이내 처분을 서약하고 공급계약을 체결하였으나 처분을 완료하지 못한 경우에는?

A 3개월 이내에 상속받은 주택의 공유지분을 처분할 것을 서약하고 공급계약을 체결하였으나 기한 내에 이를 처분하지 못한 경우, 기 체결한 공급계약은 해지처리가 되고 부적격 당첨으로 인해 일정기간 청약 신청이 제한됩니다.

Q 76 분양권 상태에서 공유지분을 상속받은 경우

A 분양권 상태에서 공유지분을 상속받았으나 최초 등기 시 등기원인이 상속이 아닌 소유권 보존등기로 표시되는 경우, 관련 서류(상속을 원인으로 분양권의 공유지분을 소유하게 되었다는 증빙자료)를 통해 이를 증명할 수 있는 경우, 제53조제1호를 적용하여 무주택으로 인정받을 수 있을 것입니다.

Q 77 상속받은 주택을 철거한 후 신축한 경우 제53조제1호·제2호 적용가능여부

A 상속받은 종전 주택을 철거하고 주택을 신축한 후 소유권 보존등기를 한 경우, 신축한 주택은 상속으로 취득한 주택으로 볼 수 없는바, 제53조제1·2호를 적용할 수 없습니다.

Q 78 무허가주택 재산세를 단독으로 납부하였으나, 주택이 위치한 토지를 공유지분으로 상속받은 경우 제53조제1호 적용 가능여부

A 무허가 주택의 재산세 과세대장 상 납부자로 등재된 이력이 있어 주택소유자로 인정되어 부적격 판정을 받았으나, 해당 무허가주택이 위치한 토지를 상속을 원인으로 하여 공유지분만을 소유하고 있다면 무허가 주택 또한 당초부터 공유지분을 상속받은 것으로 간주할 수 있을 것이며, 토지의 공유지분을 매매, 증여 등으로 처분하고 재산세 과세대장을 정정한 경우 주택공급에 관한 규칙 제53조제1호를 적용하여 처음부터 해당 주택을 소유하지 않은 것으로 볼 수 있을 것입니다.

* 이 경우, 무허가 주택이 위치한 토지의 공유지분 매매·증여로 인하여 재산세 과세대장을 정정하였다는 지자체 관련부서의 확인 필요

Q 79 미등기된 주택을 상속받아 소유권 보존등기를 한 경우 상속 인정여부

A 「주택공급에 관한 규칙」 제53조 제1호·제2호의 주택소유의 예외가 되는 상속이란 해당 주택이 상속으로 인한 등기가 되어있는 경우를 말하나, 미등기된 주택을 상속받아 「부동산등기법」 제65조제1호에 따라 상속인 명의로 소유권 보존등기를 한 경우, 관련 서류(상속을 원인으로 한 소유권보존등기 신청 및 결과서류, 주택의 재산세 과세대장, 주택이

위치한 대지의 상속여부) 등으로 해당 주택이 상속에 의하여 취득한 것임을 증명할 수 있는 경우 제53조제1호를 적용하여 무주택으로 인정받을 수 있을 것입니다.

Q 80 상속받은 주택이 재개발·재건축 된 경우 제53조제1호 적용가능여부

A 재개발·재건축 대상 주택의 공유지분을 상속받았으나, 멸실, 또는 신탁으로 주택의 공유지분을 소유하지 않게 된 경우 해당 주택을 소유한 기간은 무주택으로 인정받을 수 있을 것이나, 이후 재개발, 재건축으로 주택이 신축된 경우 신규 주택은 상속받은 주택과 동일한 주택으로 볼 수 없으므로 제53조제1호가 적용되지 않습니다.

2. 도시지역이 아닌 지역 또는 면의 행정구역(수도권은 제외한다)에 건축되어 있는 주택으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택의 소유자가 해당 주택건설지역에 거주(상속으로 주택을 취득한 경우에는 피상속인이 거주한 것을 상속인이 거주한 것으로 본다)하다가 다른 주택건설지역으로 이주한 경우
   가. 사용승인 후 20년 이상 경과된 단독주택
   나. 85제곱미터 이하의 단독주택
   다. 소유자의 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 최초 등록기준지에 건축되어 있는 주택으로서 직계존속 또는 배우자로부터 상속 등에 의하여 이전받은 단독주택

Q 81 도시지역이란?

A 도시지역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 토지의 용도가 도시지역(주거·상업·공업·녹지)인 지역을 말하며, 도시지역 여부는 토지이용계획확인원을 통해 확인이 가능합니다.

Q 82 제53조제2호 무주택 인정

A 위 규정에 따라 소유하고 있는 단독주택을 무주택으로 인정받기 위해서는 아래 세 가지 요건을 충족하여야 합니다.

(1) 주택의 소재지가 면의 행정구역(수도권은 제외), 또는 도시지역이 아닌 지역일 것

(2) 주택을 소유하고 있을 당시 해당 주택건설지역에 거주하다가 다른 주택건설지역으로 이주한 경우(상속의 경우에는 피상속인이 거주한 것을 상속인이 거주한 것으로 인정)
(3) 가~다 중 최소 한 개 이상의 요건을 충족할 것

Q 83 읍의 행정구역에 위치한 주택도 제53조제2호 적용이 가능한지?

A 제53조제2호의 규정은 면의 행정구역(수도권은 제외)에 위치한 주택만 인정되고 있으며, 읍의 행정구역은 해당 지역이 도시지역이 아닌 경우에만 인정이 가능합니다.

Q 84 해당 주택건설지역에 거주하다가 다른 주택건설지역으로 이주

A 해당 주택건설지역이라 함은 특별시·광역시·특별자치시·제주특별자치도 또는 시·군의 행정구역을 말하며, 해당 행정구역에 거주(상속으로 주택을 취득한 경우에는 피상속인이 거주한 것을 상속인이 거주한 것으로 봄)하다가, 현재 다른 주택건설지역(주택이 위치한 행정구역 이외의 지역)으로 이주한 경우이어야 하며, 입주자모집공고일 현재 해당 주택건설지역에서 이주하지 않고 계속 거주하고 있는 경우에는 제53조제2호가 적용되지 않습니다.

* 소유하고 있는 주택에서 거주를 하지 않았더라도, 해당 주택건설지역 내에 주소지를 두고 거주하다가 다른 주택건설지역으로 이주한 경우 인정

Q 85 '피상속인이 거주한 것'은 어떤 경우를 설명하는지?

A 피상속인이 거주하였던 주택을 상속받은 경우, 상속인이 입주자모집공고일 현재 다른 주택건설지역에 거주하고 있다면 제53조제2호의 "해당 주택의 소유자가 해당 주택건설지역에 거주하다가 다른 주택건설지역으로 이주한 경우"에 해당합니다.

Q 86 사용승인 후 20년 이상 경과된 것을 확인하는 방법은?

A 사용승인일은 건축물대장을 통하여 확인하여야 하나, 건축물대장이 없는 경우 해당 지자체를 통해 건축일자를 확인하거나 등기부등본상의 소유권보존등기일을 사용승인일로 보아 기간을 계산하여야 할 것으로 판단됩니다.

Q 87 85제곱미터 이하의 단독주택 면적 산정 시 단독주택과 분리된 창고, 화장실 등의 면적도 포함되는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제2호나목에서 규정하고 있는 '85제곱미터 이하'의 면적은 「주택법 시행규칙」 제2조제1호에 따른 주거전용면적을 의미합니다. 따라서 면적 산정 시 주택과 분리된 창고·차고 및 화장실의 면적은 포함되지 않습니다.

「주택법 시행규칙」 제2조(주거전용면적의 산정방법)에 의하면 「주택법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제6호 후단에 따른 주거전용면적(주거의 용도로만 쓰이는 면적을 말한다. 이하 같다)의 산정방법은 다음 각 호의 기준에 따른다.

1. 단독주택의 경우: 그 바닥면적(「건축법 시행령」 제119조제1항제3호에 따른 바닥면적을 말한다. 이하 같다)에서 지하실(거실로 사용되는 면적은 제외한다), 본 건축물과 분리된 창고 · 차고 및 화장실의 면적을 제외한 면적. 다만, 그 주택이 「건축법 시행령」 별표 1 제1호다목의 다가구주택에 해당하는 경우 그 바닥면적에서 본 건축물의 지상층에 있는 부분으로서 복도, 계단, 현관 등 2세대 이상이 공동으로 사용하는 부분의 면적도 제외한다.

Q 88 단독주택이 아닌 공동주택도 제53조제2호 적용이 가능한지?

A 제53조제2호의 가~다항은 모두 '단독주택'일 것을 요건으로 하고 있습니다. 따라서 공동주택은 제53조제2호를 적용할 수 없습니다.

Q 89 제53조제2호다항의 '상속 등'에 증여도 포함되는지?

A 제53조제2호다항의 '상속 등에 의하여 이전받은 단독주택'은 상속의 경우에만 인정되고 있으며, 증여는 포함되지 않습니다.

3. 개인주택사업자가 분양을 목적으로 주택을 건설하여 이를 분양 완료하였거나 사업주체로부터 제52조제3항에 따른 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 이를 처분한 경우

Q 90 개인주택사업자가 분양을 목적으로 주택을 건설하였으나, 입주자모집공고일 현재 분양을 완료하지 못하고 개인주택사업자도 폐업한 경우 제53조제3호 적용이 가능한지?

A 개인주택사업자가 분양을 위해 주택을 건설하였으나, 입주자모집공고일 현재 분양을 완료하지 못하여 주택을 소유하고 있고, 개인주택사업자도 폐업한 상황이라면 해당 주택은 제53조제3호가 적용되지 않습니다.

Q 91 개인주택사업자가 분양을 위한 주택건설 과정에서 취득한 주택 또한 제53조제3호 적용이 가능한지?

A 제53조제3호의 규정은 개인주택사업자가 주택을 소유할 의사 없이 분양을 목적으로 주택을 건설하는 과정에서 일정기간 소유한 주택을 무주택으로 인정하는 규정으로, 동 규정의 취지를 감안하면 개인주택사업자가 주택건설 및 분양을 위해 기존주택을 매입하여 멸실한 후 주택을 신축한 경우 매입한 기존주택 또한 제53조제3호를 적용하여 무주택으로 인정이 가능할 것입니다.

* 다만, 개인주택사업자 등록 이후 기존주택을 매입한 경우에 인정 가능

4. 세무서에 사업자로 등록한 개인사업자가 그 소속 근로자의 숙소로 사용하기 위하여 법 제5조제3항에 따라 주택을 건설하여 소유하고 있거나 사업주체가 정부시책의 일환으로 근로자에게 공급할 목적으로 사업계획 승인을 받아 건설한 주택을 공급받아 소유하고 있는 경우

5. 주택공급신청자가 속한 세대가 20제곱미터 이하의 주택 또는 분양권등을 1호 또는 1세대만 소유하고 있는 경우

Q 92 세대 내에서 20제곱미터 이하의 주택을 2호 또는 2세대 이상을 소유하고 있는 경우 제53조제5호 적용가능여부

A 제53조제5호의 규정은 세대 내에서 20제곱미터 이하의 주택을 1호 또는 1세대만을 소유하고 있는 경우 적용되는 규정입니다,

Q 93 세대 내에서 20제곱미터 이하의 주택과 소형저가주택을 동시에 소유하고 있는 경우 주택수 판단

A 제53조제5호에 따른 20제곱미터 이하 주택 및 동조 제9호에 따른 소형저가주택의 규정은 각 호의 규정을 각각 적용하므로 무주택 세대로 인정됩니다.

Q 94 상가주택의 경우 면적 산정 방법

A 주택과 상가가 혼합된 상가주택의 경우, 주택부분의 면적(전용면적)이 20제곱미터 이하라면 공급규칙 제53조제5호에 따라 주택을 소유하지 않은 것으로 볼 수 있습니다

6. 60세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다)이 주택 또는 분양권등을 소유하고 있는 경우

Q 95 노부모 특별공급 신청 시에도 60세 이상의 직계존속이 주택을 소유하고 있는 경우 무주택으로 인정이 가능한지?

A 공급규칙 제53조 단서조항에 의하면 공공임대주택의 공급, 제46조, 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6 제2호라목에 따른 특별공급의 경우 무주택세대구성원에 해당하는지 여부를 판단할 때에는 제6호를 적용하지 아니한다고 규정하고 있습니다.

따라서 공공임대주택, 노부모 특별공급 청약 신청 시에는 무주택으로 인정되지 않습니다.

Q 96 민영주택 일반공급 청약 시 주택을 소유한 직계존속이 60세 이상인 경우 부양가족으로 인정이 가능한지?

A 민영주택 일반공급 청약 시 동일세대를 구성하고 있는 60세 이상의 직계존속이 주택을 소유하고 있는 경우 무주택으로 인정이 가능하나, 부양가족에는 포함될 수 없습니다.

* 주택공급에 관한 규칙 [별표1] 1. 가점제 적용기준 라. 주택소유 여부 및 무주택기간 산정기준 : 가목 및 나목에 따라 주택소유 여부를 판정하거나 무주택기간을 산정하려는 경우에는 제23조제4항 및 제53조에 따른다. 다만, 나목에 따라 부양가족 여부를 판단할 때에는 제53조제6호를 적용하지 않는다.

Q 97 혼인 후 주택을 소유한 부모님과 함께 동일 세대를 구성하여 거주중인 경우, 부모님이 60세 이상이라면 그 자녀는 생애최초 특별공급 청약 신청이 가능한지?

A 동일한 세대를 구성하고 있는 유주택자인 부모님이 60세 이상인 경우, 생애최초 특별공급 시 부모님의 소유주택은 무주택으로 인정이 가능하므로 다른 생애최초 특별공급의 요건을 충족하는 경우 청약 신청이 가능합니다.

Q 98 동일한 세대를 구성하고 있는 부모님이 공동명의로 주택을 소유하고 있으며, 아버지는 60세 이상이나 어머니는 60세 미만인 경우 무주택으로 인정이 가능한지?

A 이 경우 부모님 모두 60세 이상이여야 무주택으로 인정이 가능하며, 한 분만 60세 이상이라면 1주택 세대로 보아야 합니다.

7. 건물등기사항증명서 또는 건축물대장(등의 공부) 상 주택으로 등재되어 있으나 주택이 낡아 사람이 살지 아니하는 폐가이거나 주택이 멸실되었거나 주택이 아닌 다른 용도로 사용되고 있는 경우로서 사업주체로부터 제52조제3항에 따른 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 이를 멸실시키거나 실제 사용하고 있는 용도로 공부를 정리한 경우

Q 99 주택이 폐가이거나 멸실된 경우란?

A 단순히 사람이 살지 않거나 살 수 없는 폐가라는 사유, 또는 주택이 멸실되었다는 사유만으로는 제53조제7호에 따른 무주택으로 볼 수 없으며, 주택이 낡아 사람이 살지 않는 폐가여서 멸실되었다는 증빙이 필요합니다. 이러한 사항이 증명되지 않는다면 무주택기간은 철거 후 멸실등기를 한 날부터 기산하여야 합니다.

주택이 낡아 사람이 살지 아니하는 폐가여서 멸실하였다는 증명은 (1) 사진대지(외형 상 거주가 불가능한 폐가 여부), (2) 전입 및 거주여부(실제 사람이 거주하지 않았다는 사실 확인), (3) 공과금(전기세·수도세) 납부내역 등으로 사업주체에게 소명하여야 하며, 입주자모집공고일 현재 해당 주택을 소유하고 있는 경우에는 사업주체에게 관련서류를 제출하여 폐가임을 증명한 이후 3개월 이내에 멸실 절차 완료 후 증빙서류를 제출하면 됩니다.

Q 100 건축물대장, 등기사항증명서가 없고 재산세 과세대장만 존재하는 주택도 제53조제7호 적용이 가능한지?

A 제53조제7호 적용을 위해서는 건물등기사항증명서 또는 건축물대장 상 용도가 주택으로 등재되어 있어야 하나, 건물등기부등본, 건축물대장이 없고 재산세 과세대장만 존재하는 주택 또한 위의 폐가 인정요건에 대한 소명이 가능한 경우에는 제53조제7호의 규정을 적용할 수 있으며, 이 경우 3개월 이내 멸실 후 「건축물관리법」에 따른 건축물 해체공사 완료신고, 또는 멸실신고 관련 서류를 제출하여야 합니다.

Q 101 주택이 아닌 다른 용도로 사용되고 있는 경우란?

A 소유하고 있는 주택을 단순히 다른 용도로 사용하고 있다 하여 제53조제7호가 적용되는 것은 아니며, 무단 용도변경으로 인하여 주택 전체가 위반건축물로 관리되고 있었다는 사실을 해당 지자체(건축부서)의 공적인 서류로서 증빙할 수 있는 경우에만 제53조제7호를 적용하여 무주택으로 인정받을 수 있습니다. 위반건축물이 아닌 경우에는 건물등기부등본, 건축물대장 상 주택이 아닌 다른 용도로 변경한 시점부터 무주택으로 인정받을 수 있습니다.

* 위반건축물에 대한 증명은 해당 지자체의 관련공문이나 위반건축물에 대한 과태료 부과 등 공식적인 서류로써 이루어져야 하며, 건축물 사진으로는 증빙되지 않음

Q 102 숙박시설 회원권을 구매하였으나, 주택의 공유지분을 소유하게 된 경우 무주택으로 인정받을 수 있는지?

A 최초 구입 당시 주택의 공유지분이 아닌 숙박시설의 회원권이라고 믿을 수밖에 없었던 사유가 명확한 경우로서(리조트 홍보자료, 계약서, 회원권 등 관련자료를 통해 사업주체에게 증명 필요), 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 이를 처분한 경우 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제7호를 적용하여 해당 주택을 처음부터 소유하지 않은 것으로 인정받을 수 있습니다.

8. 무허가건물[종전의 「건축법」(법률 제7696호 건축법 일부개정법률로 개정되기 전의 것을 말한다) 제8조 및 제9조에 따라 건축허가 또는 건축신고 없이 건축한 건물을 말한다]을 소유하고 있는 경우. 이 경우 소유자는 해당 건물이 건축 당시의 법령에 따른 적법한 건물임을 증명하여야 한다.

Q 103 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제8호에 따른 무허가 건물이란?

A 종전의 건축법 제8조에 따르면 다음 각 호의 하나에 해당하는 건축 또는 대수선을 하고자 하는 자는 시군구청장의 허가를 받아야 한다고 규정하고 있습니다.

1. 도시지역 및 제2종지구단위구역 안에서 건축물을 건축하거나 대수선하고자 하는 자
2. 대통령령이 정하는 구역 안에서 건축물을 건축하거나 대수선하고자 하는 자
3. 제1호 및 제2호의 지역 또는 구역 외의 지역 또는 구역에서 연면적 200제곱미터 이상이거나 3층 이상인 건축물

따라서 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제8호에 따라 무주택으로 인정이 가능한 무허가 건물이란 건축 당시의 법령에 따라 적법하게 건축되었으나, 건축법에 따라 허가 및 신청 없이 건축이 가능하여 현재 건축물대장 또는 등기부등본이 존재하지 않은 건축물을 말하며, (1) 해당 지자체로부터 당시의 「건축법」에 따라 적법하게 건축된 건물이라는 확인서 또는 민원회신 등을 받아오거나, (2) 청약신청자가 직접 조문에 따른 건축물임을

입증(건축 당시 도시지역이 아니었다는 사실은 당시의 토지이용계획확인원으로, 연면적 200제곱미터 미만이었다는 사실은 재산세 부과 내역서 상의 면적으로, 당시에 그 지번에 주택이 신축되었다는 사실은 국립지리원의 항공사진을 통하여 확인)하여야 합니다.

Q 104 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제8호에 따른 무허가주택 인정여부를 확인하는 방법은?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제8호는 주택 신축 당시의 건축법에 따라 적법하게 건축된 무허가 건축물을 무주택으로 인정하는 규정으로, 주택이 위치한 지자체 관련 부서로부터 해당 주택이 건축 당시의 법령에 따라 건축허가 또는 신고 없이 건축된 무허가 건물이라는 확인서 또는 민원회신을 받아 사업주체에게 제출하는 경우 무주택으로 인정이 가능합니다.

* 해당 지자체를 통한 확인이 어려운 경우 청약신청자가 관련 자료를 통해 직접 사업주체에게 입증하여야 하며, 입증이 불가능한 경우에는 무주택으로 인정 불가

다만, 건축법을 위반하여 건축된 위반건축물 또는 불법건축물은 동 규칙의 적용대상이 아니며, 단순히 지자체의 무허가건물대장에 등재되어 관리되고 있다는 무허가건물 확인원은 주택 청약 시 무주택으로 인정되는 무허가 건물로 볼 수 없습니다.

Q 105 건축물대장 기재신청에 의해 신규 작성된 건축물대장이 존재하는 주택을 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제8호의 무허가건물로 인정할 수 있는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제8조의 무허가건물은 건축 당시의 법률에 따라 적법하게 건축되었으나 건축물대장, 등기부등본에 존재하지 않는 건축물을 의미합니다.

따라서 종전 건축법에 따라 건축허가나 신고 없이 건축된 적법한 건축물이라 하더라도 건축물대장에 등재되었다면 제53조제8호에 따른 무허가건물로 인정받을 수 없습니다.

Q 106 건축법 제정(1962년1월20일) 이전 건축된 무허가 건물은 제53조제8호에 따른 무주택으로 볼 수 있는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제8호는 종전의 건축법에 따라 허가를 받지 않고 건축한 적법한 무허가 건축물을 무주택으로 인정하는 규정으로 건축법 제정(1962년 1월 20일 이전) 이전에 건축된 건축물은 적법여부에 대한 판단이 불가한 바, 제53조제8호에 따른 무주택으로 인정이 가능할 것입니다.

* 다만, 해당 주택이 건축법 제정 이전에 건축된 건축물이라는 사실이 공적인 서류를 통해 확인이 가능한 경우에만 인정 가능

9. 주택공급신청자가 속한 세대가 소형 · 저가주택등을 1호 또는 1세대만 소유하고 있는 경우

Q 107 소형·저가주택등이란?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제2조제7의3호에 의하면 "소형 · 저가주택등"이란 전용면적 60제곱미터 이하로서 [별표1] 제1호가목2)에 따른 가격이 1억원(수도권은 1억6천만원) 이하인 주택 또는 분양권등을 말합니다.

Q 108 소형·저가주택 인정을 위한 전용면적 산정 방법

A 소형·저가주택 인정을 위한 전용면적 판단은 주택법 시행규칙 제2조의 주거전용면적 산정방법에 따라 산정하고 있습니다.

「주택법 시행규칙」 제2조(주거전용면적의 산정방법)에 의하면 「주택법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제6호 후단에 따른 주거전용면적(주거의 용도로만 쓰이는 면적을 말한다. 이하 같다)의 산정방법은 다음 각 호의 기준에 따른다.

1. 단독주택의 경우: 그 바닥면적(「건축법 시행령」 제119조제1항제3호에 따른 바닥면적을 말한다. 이하 같다)에서 지하실(거실로 사용되는 면적은 제외한다), 본 건축물과 분리된 창고 · 차고 및 화장실의 면적을 제외한 면적. 다만, 그 주택이 「건축법 시행령」 별표 1

제1호다목의 다가구주택에 해당하는 경우 그 바닥면적에서 본 건축물의 지상층에 있는 부분으로서 복도, 계단, 현관 등 2세대 이상이 공동으로 사용하는 부분의 면적도 제외한다.

2. 공동주택의 경우: 외벽의 내부선을 기준으로 산정한 면적. 다만, 2세대 이상이 공동으로 사용하는 부분으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공용면적은 제외하며, 이 경우 바닥면적에서 주거전용면적을 제외하고 남는 외벽면적은 공용면적에 가산한다.

가. 복도, 계단, 현관 등 공동주택의 지상층에 있는 공용면적

나. 가목의 공용면적을 제외한 지하층, 관리사무소 등 그 밖의 공용면적

Q 109 소형·저가주택 인정을 위한 주택공시가격 산정 기준

A 소형·저가주택등의 가격은 다음의 구분에 따라 산정한다.(「주택공급에 관한 규칙」 [별표1] 제1호가목2) 다만, 2007년 9월 1일 전에 주택을 처분한 경우에는 2007년 9월 1일 전에 공시된 주택공시가격(「부동산 가격공시에 관한 법률」 제16조 또는 제17조에 따라 공시된 가격을 말합니다. 이하 이 별표에서 같다) 중 2007년 9월 1일에 가장 가까운 날에 공시된 주택공시가격에 따른다.

가) 입주자모집공고일 후에 주택을 처분하는 경우: 입주자모집공고일에 가장 가까운 날에 공시된 주택공시가격

나) 입주자모집공고일 이전에 주택이 처분된 경우: 처분일 이전에 공시된 주택공시가격 중 처분일에 가장 가까운 날에 공시된 주택공시가격

다) 분양권등의 경우: 공급계약서의 공급가격(선택품목에 대한 가격은 제외한다)

Q 110 과거 일시적으로 주택공시가격이 1억6천만원을 초과하였으나, 입주자모집공고일에 가장 가까운 날에 최근에 공시된 주택공시가격이 1억6천만원 이하인 경우 소형 저가주택 인정 여부

A 입주자모집공고일 현재까지 소유하고 있는 소형저가주택의 경우, 주택공시가격이 과거에 기준금액(수도권 1억6천만원)을 초과한 적이 있더라도 입주자모집공고일에 가장 가까운 날에 공시된 가격이 기준금액을 초과하지 않는 경우 해당 주택을 소유하고 있던 기간 전체를 무주택기간으로 인정받을 수 있습니다.

* '입주자모집공고일에 가장 가까운 날'은 공고일 이전에 공시된 주택가격 중 공고일에 가장 가까운 날을 의미(공고일 이후 주택공시가격 미포함)

반대로 지금까지 주택공시가격이 한 번도 기준금액을 초과한 적이 없다 하더라도, 가장 최근 주택공시가격이 기준금액을 초과하는 경우 해당 주택을 소유하고 있던 전체 기간을 유주택으로 판단하여야 합니다.

Q 111 개별공시가격이 없는 경우 소형저가주택 판정을 위한 주택공시가격 판단기준

A 공부상 용도가 주택으로 등재되어 있으나, 주택공시가격이 공시되지 아니한 경우 소형저가주택 판정을 위한 주택공시가격 판단기준은 아래와 같습니다.

- 건물가격 : 건축물 시가표준액 적용(wetax.go.kr 사이트 홈>지방세정보>시가표준액조회>건축물시가표준액조회) 참고

- 토지가격 : 토지면적에 개별공시지가를 곱하여 산정

* 입주자모집공고일에 가장 가까운 날에 고시 또는 공시된 가격을 적용

주택공시가격의 경우 토지 및 건물을 포함한 일괄가격이므로, 건물가격과 토지가격을 합한 금액을 적용하여야 하는 점 유의하여 주시기 바랍니다.

참고로, 건축물대장 및 등기사항증명서가 존재하지 않는 무허가주택은 공급규칙 제53조 제9호에 따른 소형저가주택으로 인정받을 수 없습니다.

Q 112 주택의 공유지분을 소유하고 있는 경우 소형·저가주택 판단방법

A 「주택공급에 관한 규칙」 제53조에 따른 주택소유 여부는 주택의 공유지분을 소유하고 있는 경우에도 주택을 소유한 것으로 판단하고 있습니다. 따라서 주택의 공유지분을 소유하고 있더라도 주택의 전체 면적 및 주택공시가격을 기준으로 소형저가주택 해당 여부를 판단하여야 합니다.

다만 다가구 주택의 공유지분을 소유하고 있고, 소유한 면적이 출입문으로 별도의 공간이 분리되어 있어 단독거주가 가능한 경우에 한하여 예외적으로 공유 지분 만큼의 면적으로

산정이 가능합니다. 이 경우 소형저가주택 적용여부를 위한 주택공시가격은 (다가구주택 소유면적 / 전체면적) X 공시가격으로 산정하여야 합니다.

Q 113 공공주택, 또는 민영주택 특별공급 시 제53조제9호 적용여부

A 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제9호의 소형저가주택 무주택 인정 규정은 민영주택 일반·특별공급, 국민주택(공공주택 포함) 일반·특별공급 신청 시에 모두 적용됩니다. 다만, 공공임대주택에는 적용되지 않습니다.

Q 114 동일 세대 내에서 소형·저가주택 2주택을 소유하고 있는 경우 무주택 인정 여부

A 소형·저가주택의 무주택 인정 규정은 동일 세대 내에서 소형·저가주택을 1호 또는 1세대만을 소유하고 있는 경우 적용이 가능한 바, 동일 세대 내에서 소형·저가주택 2주택을 소유한 경우 무주택으로 인정되지 않습니다.

이 경우 기존 1주택을 매도하여 소형저가주택 1주택만을 소유하게 된 시점부터 제53조제9호가 적용되어 무주택으로 인정이 가능합니다.

10. 제27조제5항 및 제28조제10항제1호에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택을 선착순의 방법으로 공급받아 분양권등을 소유하고 있는 경우(해당 분양권등을 매수한 사람은 제외한다)

Q 115 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제10호에 따르면 "입주자를 선정하고 남은 주택을 선착순의 방법으로 공급받아 분양권등을 소유하고 있는 경우"에는 주택소유로 보지 않는다고 규정하고 있는데 미계약분이 미분양 된 때에도 해당하는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제10호에 따르면 제27조제5항 및 제28조제10항제1호에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택을 선착순의 방법으로 공급받아 분양권등을 소유하고 있는 경우(해당 분양권등을 매수한 사람은 제외)에는 주택을 소유한 것으로 보지 않습니다.

따라서, 공급규칙 제27조제5항 및 제28조제10항제1호에 의해 2순위까지 공급하였으나 해당 주택형의 공급물량보다 청약신청자가 적어 경쟁이 발생하지 않은 경우, 잔여(미분양, 미계약) 주택을 선착순으로 공급받았다면 해당 분양권은 청약 시 주택을 소유한 것으로 보지 않으며, 최초 당첨자의 존재(미계약) 여부는 주택소유여부 판단에 영향을 미치지 않습니다.

세부적인 분양권 주택소유여부 판단에 대해서는 다음의 예시를 참고하시기 바랍니다.

〈 분양권 주택소유여부 판단 예시 〉

구 분	공급 세대	접 수	정당 당첨자*	잔여세대		잔여세대 분양권 주택소유 판단
				미분양	미계약	
A유형 (주택형)	100	200(경쟁)	100	×	×	-
B유형 (주택형)	100	100(경쟁)	80	×	20	잔여 20세대는 주택소유로 인정
C유형 (주택형)	100	50(미달)	30	50	20	잔여 70세대 모두 주택소유로 보지 않음
D유형 (주택형)	100	50(미달)	50	50	×	잔여 50세대는 주택소유로 보지 않음

* 경쟁발생 여부에 대한 판단은 주택형을 기준으로 판단

* 최초 정당당첨자는 경쟁발생 여부와 무관하게 모두 주택을 소유한 것으로 인정

Q 116 무주택으로 인정되는 미분양 분양권 소명 방법

A 미분양 분양권이라 하더라도 분양권 계약을 체결하는 경우 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 의무적으로 신고함에 따라 주택소유여부 검색 시 조회가 될 수 있으나, 해당 주택이 미분양 분양권이라는 것을 소명하여 무주택으로 인정받을 수 있습니다.('18.2월 이후 최근 5년간의 분양정보/경쟁률 조회 가능)

미분양 분양권이라는 것에 대한 확인은 해당 주택단지를 공급한 사업주체로부터 받아야 하나, 해당 주택의 미분양여부는 한국부동산원 청약홈(www.applyhome.co.kr) 홈페이지에서 아파트/분양정보 경쟁률 확인에서 최근 5년간('18.2월 이후) 분양된 주택의 분양정보 및 주택형별 경쟁률을 확인할 수 있습니다.

또한, 미분양된 분양권이라 하더라도 해당 분양권을 선착순으로 최초 공급받은 경우가

아닌 분양권 매수자는 무주택으로 인정되지 않으며, 미분양 분양권의 최초계약 여부는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 신고된 분양권의 실거래 신고서를 제출받아 사업주체와의 최초계약 여부 및 사인간 전매여부를 확인할 수 있습니다.

Q 117 미분양 분양권의 경우 언제까지 무주택으로 인정이 가능한지?

A 미분양 분양권이라 하더라도 분양권 상태에서만 무주택으로 인정이 가능하며, 이후 주택이 준공되어 잔금을 납부한 날부터 주택을 소유한 것으로 보아야 합니다.

Q 118 도시형 생활주택이 미분양되어 선착순으로 공급받은 경우에도 무주택으로 인정받을 수 있는지?

A 도시형 생활주택 공급 시에는 「주택공급에 관한 규칙」 제3조제2항제9호에 따라 제15조, 제16조, 제18조, 제19조제1항, 제20조부터 제22조까지, 제32조제1항 및 제59조가 적용되고, 제27조 및 제28조는 적용되지 않음에 따라 미분양된 도시형 생활주택을 선착순으로 분양한다 하더라도 공급규칙 제53조제10호가 적용되는 미분양 분양권으로 볼 수 없습니다.

11. 임차인으로서 보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 사람이 임차주택을 경매 또는 공매로 매수하여 소유하고 있는 경우. 다만, 그 주택이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.
   가. 주택가격이 1억5천만원(수도권은 3억원)을 초과하는 경우. 이 경우 주택가격의 산정은 별표 1 제1호가목2)를 준용한다.
   나. 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 경우

Q 119 전세피해자가 임차주택을 경매나 공매로 낙찰받게 되면 주택공급규칙에 근거하여 해당주택을 무주택으로 인정받을 수 있는데, 전세사기피해지원위원회를 통해 전세사기 피해자로 결정되어야만 하는 것인지?

A 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따라 전세사기 피해자로 결정받지 않더라도 「주택공급에 관한 규칙」제53조제11호에 따른 요건을 충족할 경우 해당 주택은 무주택으로 인정받을 수 있습니다.

Q 120 전세피해자 무주택 요건과 관련하여 무주택으로 인정받으려는 주택의 가격/면적에 따른 제한은 없는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」제53조제11호의 각 목에서 정한 바에 따라 공시가격 기준 1억 5천만원(수도권은 3억원) 이하이고, 주거전용면적이 85제곱미터 이하의 조건을 충족해야 합니다.

5 청약제한사항

가. 당첨자 관리(제2조제7호)

제2조(정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

7. "당첨자"란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다. 다만, 분양전환되지 아니하는 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택을 말한다. 이하 같다)의 입주자로 선정된 자는 제외하며, 법 제65조제2항에 따라 당첨 또는 공급계약이 취소되거나 그 공급신청이 무효로 된 자는 당첨자로 본다.
   가. 제3조제2항제1호 및 제5호에 따른 주택에 대하여 해당 사업계획승인일 당시 입주대상자로 확정된 자
   나. 제3조제2항제7호가목에 따른 주택에 대하여 해당 관리처분계획인가일 당시 입주대상자로 확정된 자
   다. 제3조제2항제7호나목 및 제8호에 따른 주택을 공급받은 자
   라. 다음의 지역에서 제19조제5항에 따라 입주자로 선정된 사람
      1) 법 제63조제1항에 따른 투기과열지구(이하 "투기과열지구"라 한다)
      2) 법 제63조의2제1항제1호에 따라 지정되는 조정대상지역(이하 "청약과열지역"이라 한다)
   마. 제27조부터 제32조까지, 제35조에서 제49조까지, 「공공주택 특별법 시행규칙」 제19조에 따라 입주자로 선정된 자(제27조제5항 및 제28조제10항제1호에 따라 선착순의 방법으로 주택을 공급받는 자는 제외한다)
   바. 제26조 또는 제26조의2에 따라 예비입주자로 선정된 자로서 사업주체와 공급계약을 체결한 자(제26조제5항 본문 또는 제26조의2제4항에 따라 최초로 예비입주자를 입주자로 선정하는 경우로서 동·호수 배정의 추첨에 참가하여 동·호수를 배정받고 공급계약을 체결하지 않은 자를 포함한다)
   사. 제47조의3에 따라 입주자로 선정된 사람
   아. 법 제80조에 따라 주택상환사채를 매입한 자(상환 전에 중도 해약하거나 주택분양 전에 현금으로 상환받은 자는 제외한다)
   자. 법 제64조제2항 단서 및 제3항에 따라 한국토지주택공사(「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사를 말한다. 이하 같다) 또는 사업주체가 취득한 지위를 양도받은 자
   차. 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제5호에 따른 분양전환공공임대주택(이하 "분양전환공공임대주택"이라 한다)을 공급받은 자
   카. 분양전환공공임대주택의 입주자가 퇴거하여 사업주체에게 명도된 주택을 공급받은 자

제57조(당첨자의 명단관리) ① 사업주체는 당첨자의 명단이 확정된 경우에는 그 명단을 지체 없이 별지 제8호서식에 따라 주택청약업무수행기관이 정하는 방식으로 주택청약업무수행기관에 통보해야 한다. 다만, 다음 각 호에 해당하는 자가 아닌 사업주체(지역주택조합, 직장주택조합, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업조합 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 조합 등을 말한다)의 경우에는 시장 · 군수 · 구청장이 통보해야 한다.

1. 제18조 각 호의 사업주체
2. 등록사업자

Q 121 당첨자가 되는 것의 의미는?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제2조제7호 각 목에 해당하는 자는 당첨자로 관리됩니다. 이에 따라 당첨자 및 당첨자와 동일한 세대구성원은 당첨일로부터 5년간 투기과열지구 및 청약과열지역에서 1순위 자격이 제한(공급규칙 제27조제1항, 제28조제1항)되며, 이외에도 당첨된 주택의 지역 및 유형에 따라 재당첨제한(공급규칙 제54조), 특별공급 횟수 제한(공급규칙 제55조), 민영주택 가점제 적용 제한(제28조제6항)을 적용받게 됩니다.

(투기과열지구 및 청약과열지역 1순위 제한) 세대원 중 과거 5년 이내 다른 주택의 당첨자(분양주택, 분양전환임대주택, 정비사업·지역주택조합원 등 포함)가 된 자가 있는 경우 1순위 청약자격 제한

(가점제 적용 제한) 과거 2년 이내에 가점제를 적용받아 다른 주택의 당첨자가 된 자의 세대에 속한 자는 가점제의 적용 대상자에서 제외

(재당첨 제한) 규칙 제54조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택에 당첨된 자의 세대에 속한 자는 제2항에 따른 재당첨 제한기간 동안 다른 분양주택(분양전환공공임대주택을 포함하되, 투기과열지구 및 청약과열지역이 아닌 지역에서 공급되는 민영주택은 제외한다)의 입주자 선정 제한

(특별공급 횟수 제한) 규칙 제35조부터 제47조까지의 규정에 따른 특별공급은 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 공급하되, 생애최초·신혼부부·신생아 특별공급에서 배우자의 혼인 전 특별공급 당첨이력은 적용하지 않음

Q 122 부적격으로 당첨이 취소된 경우 적용되는 입주자 선정 제한도 세대원 모두에게 적용되는지?

A 부적격자 입주자 선정 제한은 부적격 당첨자 본인에 대해서만 적용되며, 동일 세대원에게는 적용되지 않으며 관련 조항은 아래와 같습니다.

주택공급에 관한 규칙 제58조제3항에 의하면 동조 제1항에 따라 당첨이 취소된 자는 공급을 신청하려는 주택의 입주자모집공고일을 기준으로 당첨일부터 다음 각 호의 구분에 따른 지역에서 해당 호에서 정한 기간 동안 다른 분양주택(분양전환공공임대주택을 포함한다)의 입주자로 선정될 수 없도록 규정하고 있습니다.

1. 수도권 : 1년
2. 수도권 외의 지역 : 6개월(투기과열지구 및 청약과열지역은 1년으로 한다)
3. 제1호 및 제2호의 지역 중 위축지역 : 3개월

(예) 청약신청자가 부적격으로 당첨이 취소되어 청약제한을 받고 있는 경우라 하더라도, 배우자가 청약자격을 갖추고 있다면 청약신청 및 당첨 가능

* 부적격 당첨자의 청약 제한은 부적격으로 당첨이 취소된 주택의 공급지역이 아닌, 이후 청약을 신청하려는 주택의 공급지역에 따라 제한기간이 적용됨

Q 123 본인 및 세대원이 당첨자로 관리되어 제한을 적용받고 있는지 확인할 수 있는 방법은?

A 한국부동산원 청약홈(www.applyhome.co.kr) 홈페이지의 청약자격확인 – 청약제한사항 확인 메뉴에서 확인이 가능합니다.

* 세대구성원 등록 시 세대원의 제한사항도 함께 확인 가능(세대원의 동의 필요)

Q 124 주택에 당첨되었으나 개인 사정상 계약을 포기하였는데 이 경우에도 당첨자로 관리되어 제한을 적용받게 되는지?

A 정당당첨자로 관리되고 있는 경우에는 이후 계약체결을 포기하거나 계약을 해지한 경우에도 주택을 공급받을 기회를 부여받은 것으로 보아 실제 공급계약 체결 여부와 무관

하게 당첨자로 관리되며, 청약통장을 사용하여 당첨된 경우 청약통장 재사용이 제한됩니다.

Q 125 분양전환 공공임대주택을 공급받은 경우에도 당첨자로 관리되는지?

A 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제5호에 따른 분양전환 되는 공공임대주택을 공급받은 자는 당첨자로 관리되며, 분양전환 공공임대주택의 경우에는 미분양 받은 주택을 공급받은 경우에도 당첨자로 관리되어 투기과열지구 및 청약과열지역 1순위 제한, 재당첨 제한, 특별공급 횟수제한을 적용받게 됩니다.

* 분양전환 되지 않는 임대주택에 당첨된 경우에는 당첨자로 관리되지 않음

Q 126 미분양 주택을 선착순으로 공급받은 경우에도 당첨자로 관리되는지?

A 미분양 주택(최초공급 주택 수>신청자 수)을 선착순으로 공급받은 경우에는 당첨자로 관리되지 않습니다.

* 분양전환 공공임대주택의 경우 미분양 여부와 무관하게 당첨자로 관리

Q 127 무순위 청약에 당첨되어 주택을 공급받은 경우에도 당첨자로 관리되는지?

A 투기과열지구 및 청약과열지역에서 공급되는 무순위 청약*에 당첨된 경우에는 당첨자로 관리되어 재당첨 제한 및 투기과열지구 및 청약과열지역 1순위 제한을 받게 되며, 그 외의 지역에서 당첨된 경우에는 당첨자로 관리되지 않습니다.

* (무순위 청약) 최초 공급 시 경쟁이 발생(최초공급 주택 수≤신청자 수)한 주택에서, 입주자 선정 이후 부적격, 계약해지 등으로 잔여물량이 발생하였으나, 예비입주자 소진, 지위기간 경과로 예비입주자가 없는 경우 공급하는 방법을 말함

Q 128 도시형 생활주택에 당첨된 경우 당첨자로 관리되는지?

A 도시형 생활주택*에 당첨된 경우에는 당첨자 명단 관리 규정인 「주택공급에 관한 규칙」 제57조를 적용하지 않으므로 당첨자로 관리되지 않습니다.

「주택공급에 관한 규칙」 제3조제2항제9호에 따르면 「주택법」 제2조제20호에 따른 도시형 생활주택으로 건설하는 주택과 도시형 생활주택외의 주택을 하나의 건축물로 함께 건축하는 경우에는 공급규칙 중 제15조, 제16조, 제18조부터 제22조까지, 제32조 제1항, 제59조제2항부터 제5항까지만을 적용하도록 규정하고 있습니다.

Q 129 재개발·재건축 조합원도 당첨자로 관리되는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제2조제7호 나목에 따르면 "제3조제2항제7호가목에 따른 주택에 대하여 해당 관리처분계획인가일 당시 입주대상자로 확정된 자"는 당첨자로 관리됨에 따라 당첨자 및 당첨자와 동일 세대를 구성하는 세대원은 5년간 투기과열지구 및 청약과열지역에서 일반공급 청약 시 5년간 일반공급 1순위 자격이 제한되며,

주택건설지역이 투기과열지구인 경우에는 추가로 공급규칙 제54조가 적용되어 5년간 재당첨 제한이 적용되어 다른 분양주택(투기과열지구 및 청약과열지역이 아닌 지역에서 공급되는 민영주택 제외)에 당첨될 수 없습니다.

* 제3조제2항제7호가목 : 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업(주거환경개선사업은 제외한다) 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업, 소규모재건축사업으로 건설되는 주택으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획에 따라 토지등소유자 또는 조합원에게 공급하는 주택

인가권자는 관리처분계획인가일 당시 입주대상자로 확정된 자의 명단을 지체없이 주택청약업무수행기관(한국부동산원)에 통지하여야 합니다.

Q 130 재건축조합원으로 조합원 분양이 미정(평형 및 동호수 미확정)인 상태에서도 당첨자에 해당이 되어 1순위 제한을 받게 되는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제57조제1항에 의하면 사업주체는 당첨자 명단이 확정된 경우 별지 제8호서식에 따라 그 명단을 지체 없이 주택청약업무수행기관(한국부동산원)에 통보하여야 합니다.

동호수가 확정되지 않았더라도 확정된 당첨자의 명단을 규칙제57조제1항에 따라 지체 없이 주택청약업무수행기관에 통보하여야 하며, 이 경우 통보서 상의 당첨자 발표일에 당첨된 것으로 봅니다.

Q 131 지역주택조합 조합원도 당첨자로 관리되는지?

A 주택공급에 관한 규칙」 제2조제7호가목에 따르면 "제3조제2항제5호(지역주택조합이 그 조합원에게 공급하기 위하여 건설하는 주택)에 대하여 사업계획승인일 당시 입주대상자로 확정된 자"는 당첨자로 관리되며,

당첨자 및 당첨자와 동일 세대를 구성하는 세대원은 투기과열지구 및 청약과열지역에서 국민주택, 민영주택 일반공급 청약시 5년간 1순위 청약이 제한됩니다.

Q 132 관리처분계획인가일 이후 정비사업 입주권, 사업계획승인일 이후 지역주택조합 입주권을 양도받은 자도 당첨자로 관리되는지?

A 정비사업의 경우 관리처분계획인가일 당시 입주대상자로 확정된 자, 지역주택조합의 경우 사업계획승인일 당시 입주대상자로 확정된 자는 당첨자로 관리됩니다.

지역주택조합의 경우에는 변경인가로 조합원이 되었더라도 당첨자로 관리되지 않으나, 정비사업조합의 경우, 토지 등 소유자가 보류지나 체비지 물량을 관리처분계획인가일 이후에 공급받아 시·군·구청장이 주택청약업무수행기관(한국부동산원)에 당첨자로 통보한 자는 당첨자로 관리됩니다.

Q 133 어떤 경우에 당첨자 명단에서 삭제될 수 있는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제57조제4항은 당첨자로 선정 또는 확정된 후 당첨자 명단에서 삭제가 가능한 요건에 대해 아래와 같이 규정하고 있습니다.

① 세대주 또는 세대원 중 1인이 취학·질병·요양·근무상 또는 생업상의 사정으로 세대원 전원이 다른 주택건설지역으로 퇴거함으로써 계약을 체결하지 않았거나 해약한 자

② 세대주 및 세대원 전원이 해외로 이주함으로써 계약을 체결하지 않았거나 해약한 자
③ 분양전환공공임대주택을 공급받은 후 다음 각 목의 어느 하나에 해당하게 된 자
가. 상속으로 인하여 다른 주택을 취득하여 세대원 전원이 해당 주택으로 이주함에 따라 사업주체에게 분양전환공공임대주택을 명도한 자
나. 이혼으로 인하여 분양전환공공임대주택의 입주자로 선정된 지위를 배우자에게 이전한 자
④ 사업주체의 파산, 입주자모집승인 취소 등으로 이미 납부한 입주금을 반환받았거나 해당 주택에 입주할 수 없게 된 자
⑤ 법 제11조, 법 제15조, 「도시 및 주거환경정비법」 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 사업계획 승인의 취소 또는 조합설립인가, 사업시행계획인가의 취소 등으로 사실상 주택을 공급받을 수 없게 된 자
⑥ 제58조에 따라 당첨이 취소된 부적격 당첨자
⑦ 제55조의2에 따라 부부가 각각 당첨된 경우로서 당첨이 유효하지 않게 된 사람

위 요건에 해당하지 않는 경우에는 당첨자 명단 삭제가 불가하며, 당첨된 이후 ①~③ 요건에 해당하게 된 경우 사업주체에게 관련서류를 제출하여 당첨자 명단 삭제를 요청하여야 하며, 사업주체는 삭제 요건에 해당하는 경우 주택청약업무수행기관(한국부동산원)에 통보하여 당첨자 명단 삭제를 요청하여야 합니다.

* 정비조합·지역주택조합의 조합원의 경우 ①~③이 적용되지 않으며, ④~⑤만 적용 가능

또한, ④~⑤의 요건에 해당하는 경우 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 시장 · 군수, 또는 분양보증기관이 관련 서류를 첨부하여 한국부동산원에 당첨자 명단 삭제를 요청하여야 합니다.

나. 투기과열지구 및 청약과열지역 1순위 제한(제27조, 제28조)

Q 134 투기과열지구 및 청약과열지역 1순위 제한이 특별공급 신청 시에도 적용되는지?

A 투기과열지구 및 청약과열지역 1순위 제한은 국민주택, 민영주택 일반공급 신청 시 적용되는 제한으로 특별공급 신청 시에는 적용되지 않습니다. 다만, 특별공급 자격 중 하나로 해당지역 1순위 자격을 필요로 하는 생애최초 특별공급, 노부모 특별공급의 경우 투기과열지구 및 청약과열지역에서 특별공급 신청이 제한됩니다.

* 주택공급에 관한 규칙 제46조에 따른 노부모부양 특별공급의 경우 제27조, 제28조에 따른 1순위에 해당하는 자격 필요

* 주택공급에 관한 규칙 제43조에 따른 생애최초 주택 구입자 특별공급의 경우 제27조, 제28조에 따른 1순위에 해당하는 자격 필요

Q 135 투기과열지구 및 청약과열지역 1순위 제한대상 및 대상주택

A 「주택공급에 관한 규칙」 제27조(국민주택 일반공급) 제1항에 따르면 투기과열지구, 청약과열지역에서 입주자 선정 시 과거 5년 이내 무주택세대구성원 전원이 다른 주택의 당첨자가 되지 않았을 것을 요건으로 하고 있으며

「주택공급에 관한 규칙」 제28조(민영주택 일반공급) 제1항에서는 투기과열지구, 청약과열지역에서 입주자 선정 시 과거 5년 이내 다른 주택의 당첨자가 된 자의 세대에 속한 자가 아닐 것을 요건을 하고 있습니다.

따라서 공급규칙 제2조제7호에 따라 당첨자로 관리되고 있거나, 세대원 중 당첨자로 관리되고 있는 자가 있는 경우(당첨지역 무관), 당첨일로부터 5년간 투기과열지구, 청약과열지역에서 국민주택 및 민영주택의 일반공급 1순위 및 1순위 자격요건을 필요로 하는 특별공급(노부모·생애최초) 청약 신청이 제한됩니다.

Q 136 부모님이 과거 정비사업 조합원, 또는 지역주택조합의 조합원이었다면, 동일 세대를 구성하고 있는 자녀는 5년간 투기과열지구 및 청약과열지역에서 1순위 청약에 당첨될 수 없는지?

A 정비사업의 관리처분계획인가일 당시 입주대상자로 확정된 자, 지역주택조합의 사업계획승인일 당시 입주대상자로 확정된 자는 당첨자로 관리되며, 본인과 그 세대원은 당첨일로부터 5년간 투기과열지구 및 청약과열지역에서 1순위 청약 신청 및 당첨 제한을 적용받게 됩니다.

* 한국부동산원 청약홈(www.applyhome.co.kr) 홈페이지의 청약자격확인 - 청약제한사항 확인 메뉴에서 본인의 제한사항 조회가 가능하며, 세대구성원 등록 시 세대원의 제한사항도 함께 확인 가능(세대원의 동의 필요)

다. 재당첨 제한(제54조)

Q 137 재당첨 대상 주택 및 제한기간 및 제한대상 주택은?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제54조제1항에 따르면 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택에 당첨된 자의 세대(제47조의3에 따른 당첨자의 경우 주택공급신청자 및 그 배우자만 해당한다. 이하 이 조에서 같다)에 속한 자는 제2항에 따른 재당첨 제한기간 동안 다른 분양주택(분양전환공공임대주택을 포함하되, 투기과열지구 및 청약과열지역이 아닌 지역에서 공급되는 민영주택은 제외한다)의 입주자로 선정될 수 없다고 규정하고 있습니다.

1. 제3조제2항제1호·제2호·제4호·제6호, 같은 항 제7호가목(투기과열지구에서 공급되는 주택으로 한정한다) 및 같은 항 제8호의 주택
2. 제47조에 따라 이전기관 종사자 등에 특별공급되는 주택
3. 분양가상한제 적용주택
4. 분양전환공공임대주택
5. 토지임대주택
6. 투기과열지구에서 공급되는 주택
7. 청약과열지역에서 공급되는 주택

※ 재당첨 제한 기간 (제한기간이 둘 이상에 해당하는 경우 그 중 가장 긴 제한기간을 적용)
- 분양가상한제 적용주택, 투기과열지구에서 공급되는 주택 : 10년
- 청약과열지역에서 공급되는 주택 : 7년
- 제3조제2항제7호가목의 주택(투기과열지구에서 공급되는 주택으로 한정) 및 토지임대주택 : 5년
- 수도권 과밀억제권역에서 85㎡ 이하 주택에 당첨된 경우 5년, 그 외 지역에서 85㎡ 이하 주택에 당첨된 경우 3년
- 수도권 과밀억제권역에서 85㎡ 초과 주택에 당첨된 경우 3년, 그 외 지역에서 85㎡ 초과 주택에 당첨된 경우 1년

※ 생애최초·신혼부부·신생아 특별공급 시, 혼인 전 배우자의 당첨이력은 적용하지 않음

Q 138 제54조에 따른 재당첨 제한을 받고 있는 경우 모든 주택의 당첨이 제한되는지?

A 재당첨 제한 기간 내에는 분양주택(분양전환임대주택)의 입주자로 선정될 수 없습니다. 다만, 투기과열지구 및 청약과열지역이 아닌 지역에서 공급되는 민영주택의 경우 예외적으로 입주자로 선정될 수 있습니다.

Q 139 공급규칙 제47조의3에 따라 계약취소 주택을 재공급 받는 경우 재당첨 제한은 어떻게 적용되는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제54조제1항에 따르면 제47조의3(불법전매 등으로 계약취소된 주택의 재공급)에 따라 주택을 재공급 받는 경우에는 주택공급신청자 및 그 배우자만 재당첨 제한을 받도록 규정하고 있습니다.

따라서 같은 세대원(배우자 제외) 중에 재당첨 제한이 있는 자가 있더라도 제47조의3의 계약취소 주택을 재공급 받는 경우에는 신청자 본인과 그 배우자의 재당첨 제한 여부만 확인하므로 두 사람에게 재당첨 제한이 없으면 당첨자가 됩니다.

반대로 제47조의3에 따라 계약취소주택 재공급에 당첨되어 재당첨 제한을 적용받고 있는 자와 동일한 세대에 포함된 자는 재당첨 제한을 적용받게 됩니다.

Q 140 당첨자발표일이 같은 경우 세대 내 중복청약 시에 당첨 효력은?

A 중복청약으로 인한 당첨효력은 아래 표와 같으며, 부부가 둘 다 당첨되어 둘 다 부적격인 경우에는 선 접수분의 효력을 인정함

참고4 부부 중복신청 시 당첨 여부(동일 단지 신청여부와 무관)

※ 아래 표에서 부부 '**둘 다 부적격**'인 경우는 금번 개정에 따라 **선 신청분은 유효**하되, 후 신청분은 무효처리, **부부가 아닌 세대원**이 중복당첨된 경우 기존과 동일하게 **모두 부적격**

본인 \ 배우자		민 영 주 택					
		특별공급			일반공급		
		규제지역	비규제지역		규제지역	비규제지역	
			재당첨제한O	재당첨제한X		재당첨제한O	재당첨제한X
민영주택	특별공급 (규제지역)	둘 다 부적격			둘 다 부적격	배우자만 적격	둘 다 적격
	특별공급 (비규제지역, 재당첨제한O)				본인만 적격	둘 다 적격	둘 다 적격
	특별공급 (비규제지역, 재당첨제한X)				둘 다 적격	둘 다 적격	둘 다 적격
	일반공급 (규제지역)	둘 다 부적격	배우자만 적격	둘 다 적격	둘 다 부적격	배우자만 적격	둘 다 적격
	일반공급 (비규제지역, 재당첨제한O)	본인만 적격	둘 다 적격	둘 다 적격	본인만 적격	둘 다 적격	둘 다 적격
	일반공급 (비규제지역, 재당첨제한X)	둘 다 적격	둘 다 적격	둘 다 적격	둘 다 적격	둘 다 적격	둘 다 적격

본인 \ 배우자		국 민 주 택 (공공주택 포함)					
		특별공급			일반공급		
		규제지역	비규제지역		규제지역	비규제지역	
			재당첨제한O	재당첨제한X		재당첨제한O	재당첨제한X
민영주택	특별공급 (규제지역)	둘 다 부적격			둘 다 부적격		
	특별공급 (비규제지역, 재당첨제한O)						
	특별공급 (비규제지역, 재당첨제한X)						
	일반공급 (규제지역)	둘 다 부적격	둘 다 부적격	본인만 적격	둘 다 부적격	둘 다 부적격	본인만 적격
	일반공급 (비규제지역, 재당첨제한O)	본인만 적격	본인만 적격	본인만 적격	본인만 적격	본인만 적격	본인만 적격
	일반공급 (비규제지역, 재당첨제한X)	둘 다 적격	둘 다 적격	둘 다 적격	둘 다 적격	둘 다 적격	둘 다 적격

Q 141 투기과열지구의 재건축 조합의 관리처분인가일 당시 조합원의 경우, 투기과열지구내 정비사업의 민영주택의 청약신청시 재당첨 제한되는지 여부?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제54조제1항에 따르면 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택에 당첨된 자의 세대(제47조의3에 따른 당첨자의 경우 주택공급신청자 및 그 배우자만 해당한다. 이하 이 조에서 같다)에 속한 자는 제2항에 따른 재당첨 제한기간 동안 다른 분양주택(분양전환공공임대주택을 포함하되, 투기과열지구 및 청약과열지역이 아닌 지역에서 공급되는 민영주택은 제외한다)의 입주자로 선정될 수 없다고 규정하고 있습니다.

규칙 제54조제1항제1호에 따르면 제3조제2항제1호·제2호·제4호·제6호, 같은 항 제7호 가목(투기과열지구에서 공급되는 주택으로 한정한다) 및 같은 항 제8호의 주택은 재당첨 제한 대상 주택에 해당합니다.

* 제7호가목 : 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업(주거환경개선사업은 제외한다) 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업, 소규모재건축사업으로 건설되는 주택으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획에 따라 토지등소유자 또는 조합원에게 공급하는 주택

다만, 「주택공급에 관한 규칙(시행 2018.5.4, 국토교통부령 제512호, 2018.5.4., 일부개정)」 부칙 제6조(재당첨 제한에 관한 경과조치)에 따르면 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업으로 건설되는 주택을 공급받는 경우에는 제54조의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따르도록 규정하고 있습니다.

1. 이 규칙 시행 전에 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리 처분계획인가를 받거나 신청한 정비사업(주거환경개선사업은 제외한다)
2. 이 규칙 시행 전에 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따라 사업시행계획인가를 받거나 신청한 가로주택정비사업 · 소규모 재건축사업

따라서 2018년 5월 4일부터는 투기과열지구에서 「도시및주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획인가를 받아 조합원에게 공급되는 주택 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업 시행계획에 따라 토지 등 소유자 또는 조합원에게 공급하는 주택은 재당첨 제한 대상에 해당하지만,

'18년 5월 4일 이전에 관리처분계획인가를 받거나 신청한 정비사업의 조합원, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따라 사업시행 계획인가를 받거나 신청한 가로주택정비사업 · 소규모재건축사업 등은 재당첨제한 대상에 해당하지 않습니다.

다만, 공급규칙 제54조에 따른 재당첨제한을 받지 않는 경우라 하더라도 관리처분계획 인가일 당시 입주대상자로 확정된 자는 당첨자로 관리됨에 따라 투기과열지구 및 청약과열지역에서 국민주택, 민영주택 일반공급 청약시 당첨자 및 그 세대원은 5년간 1순위 청약이 제한되는 점 유의하여 주시기 바랍니다.

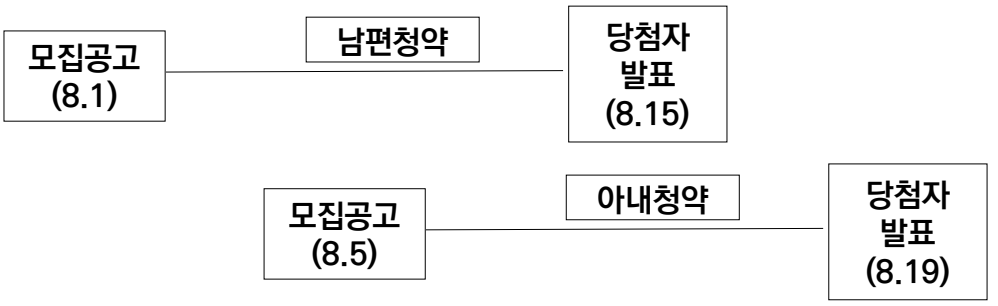
* 재당첨제한, 투기과열지구 및 청약과열지역에서의 1순위 청약제한 등은 한국부동산원 청약홈(www.applyhome.co.kr) 누리집에서 확인 가능

라. 가점제 재당첨 제한(제28조제6항)

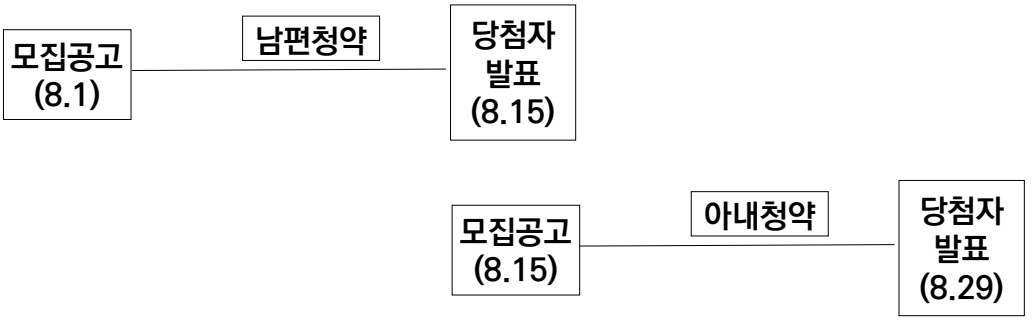
Q 142 가점제 당첨 이력이 없는 부부가 비 투기과열지구 또는 비 청약과열지역에서 공급되는 민영주택 가점제에 중복 청약신청 및 당첨이 가능한지?

A 비투기과열지구, 비청약과열지역에서 가점제로 부부가 동시에 청약하는 경우 입주자모집공고일을 기준으로 가점제 재당첨 제한여부를 판단하여 가점제 당첨사실이 없는 경우에는 청약 가능합니다.

사례 1 남편은 민영주택(A) 단지에 가점제로 청약을 신청하여 8.15에 당첨, 아내는 남편의 당첨일(8.15) 이전에 입주자모집공고(8.5)한 민영주택(B) 단지에 청약을 신청한 경우 가점제 재당첨 제한을 적용받지 않으므로 둘다 가점제로 당첨 가능



사례 2 남편이 민영주택(A) 단지에 가점제로 청약을 신청하여 8.15에 당첨된 경우, 아내는 남편의 당첨일(8.15)부터 가점제 재당첨 제한을 적용받으므로 8.15 이후 입주자모집공고를 실시한 민영주택(B) 단지에 가점제로 당첨될 수 없으며, 아내가 가점제로 청약하여 당첨된 경우에는 가점제 재당첨 제한에 해당하여 부적격 처리



Q 143 가점제로 청약을 신청했으나 공급물량 보다 신청자가 적어 미달로 당첨된 경우 가점제 당첨자인지?

A 공급물량보다 청약신청자가 적어 미달된 경우에는 청약시 가점제로 신청하였더라도 가점제 당첨자에 해당하지 않아서 향후 가점제 재당첨 제한을 적용받지 않습니다.

Q 144 가점제 당첨자는 아니나 가점제 예비입주자로서 추가입주자로 선정된 경우에도 가점제 재당첨 제한을 적용받는지?

A 가점제 예비입주자가 추가입주자로 주택을 공급받은 경우에도 가점제 재당첨 제한을 적용받아 2년간 가점제를 통한 주택공급이 제한됩니다.

마. 특별공급 횟수제한(제55조)

제55조(특별공급 횟수 제한) 제35조부터 제49조까지의 규정에 따른 특별공급은 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 공급한다. 다만, 사업주체가 제35조제1항제12호부터 제14호까지, 제27호의2, 제36조제1호 및 제8호의2에 따라 주택을 특별공급하는 경우에는 그렇지 않다.

제55조의2(부부 동시 당첨에 관한 특례) ① 부부가 당첨일이 같은 주택에 대해 각각 청약한 경우로서 부부가 각각 다음 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 경우에는 청약 접수일(분 단위까지의 접수시간을 포함한다. 이하 같다)이 빠른 사람의 당첨만을 유효한 당첨으로 한다. 이 경우 청약 접수일이 같은 경우에는 생년월일이 빠른 사람의 당첨을 유효한 당첨으로 한다.

1. 국민주택에 당첨된 경우
2. 제35조, 제35조의2, 제35조의3 및 제36조부터 제47조까지의 규정에 따른 특별공급 중 어느 하나에 해당하는 특별공급 주택에 당첨된 경우
3. 제54조제1항에 따른 재당첨제한 적용 대상 주택에 당첨된 경우

② 부부가 당첨일이 같은 주택에 대해 각각 사전청약한 경우로서 각각 사전당첨자가 된 경우에는 사전청약 접수일(접수일이 같은 경우에는 생년월일)이 빠른 사람의 당첨만을 유효한 당첨으로 한다.

Q 145 과거 아버지가 특별공급을 받은 경우, 주민등록표 상 세대분리된 아들의 주택 특별공급 신청이 가능한지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제55조에 따르면 제35조부터 제49조까지의 규정에 따른 특별공급은 한차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 공급하도록 규정하고 있습니다. 다만, 아버지가 과거에 주택을 특별공급을 받았더라도 청약하려는 주택의 입주자모집공고일 현재 아들이 아버지와 세대를 분리하여 동일한 세대를 구성하고 있지 않은 경우 아들은 특별공급 횟수제한을 적용받지 않습니다.

Q 146 결혼으로 인해 새로운 세대를 구성할 경우, 결혼 전 세대주 또는 세대원으로 있을 때 공급받은 특별공급이 결혼 후에 영향을 받는지 여부

A 「주택공급에 관한 규칙」에 따른 주택의 특별공급은 한차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 공급하도록 규정하고 있는 바, 혼인 전 특별공급을 받았다 하더라도 혼인 이후

동일세대를 구성하게 된 배우자는 특별공급 횟수제한을 적용받아 특별공급에 당첨될 수 없도록 하고 있으나, 생애최초 특별공급과 신혼부부 특별공급, 신생아 특별공급에서는 배우자의 혼인 전 당첨이력을 적용하지 않습니다.

Q 147 분양전환 임대주택의 신혼부부 특별공급에 당첨되었으며, 이후 자금사정으로 인해 계약을 포기하였는데 이 경우에도 특별공급 횟수제한을 적용받는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제2조제7호에 따른 "당첨자"란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람을 말합니다.

차. 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제5호에 따른 분양전환공공임대주택을 공급받은 자

따라서 분양전환 임대주택이라 하더라도 특별공급을 신청하여 입주자로 선정된 경우 계약체결여부 및 전환여부와 무관하게 당첨자로 관리되어 특별공급 횟수제한을 적용받게 됩니다.

Q 148 과거 「주택공급에 관한 규칙」 제35조제1항제12호에 따른 '철거주택 소유자 기관추천 특별공급'을 받은 적이 있는데, 신혼부부 특별공급에 당첨될 수 있는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제55조에 따른 특별공급 횟수 제한의 예외는 과거 특별공급을 받은 자가 제35조제1항제12호부터 제14호까지, 제27호의2, 제36조제1호 및 제8호의2에 해당하는 특별공급을 받는 경우에 한하여 적용됩니다.

따라서 신혼부부 특별공급에 당첨된 자가 이후 요건을 충족하는 경우 '철거주택 소유자 기관추천 특별공급'을 받을 수는 있으나, 그 반대는 불가능합니다.

Ⅱ

일반공급

1 공통사항

일반공급 1순위 자격 및 선정기준

주택유형	공급지역	입주자 선정 기준
국민 주택 (무주택세대 구성원)	수도권	- 주택청약종합저축에 가입하여 1년이 지난 자로서 매월 약정 납입일에 월납입금을 12회 이상 납입한 자 (시·도지사는 필요 시 가입기간 및 납입횟수를 각각 24개월 및 24회까지 연장 가능)
	수도권 외의 지역	- 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 지난 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 6회 이상 납입한 자 (시·도지사는 필요 시 가입기간 및 납입횟수를 각각 12개월 및 12회까지 연장 가능)
	투기과열지구 및 청약과열지역	- 주택청약종합저축에 가입하여 2년이 지난 자로서 매월 약정 납입일에 월납입금을 24회 이상 납입하였을 것 - 세대주일 것 - 과거 5년 이내 무주택세대구성원 전원이 다른 주택의 당첨자가 되지 아니하였을 것
	위축지역	- 주택청약종합저축에 가입하여 1개월이 지난 자
민영주택 (성년자)	수도권	- 주택청약종합저축에 가입하여 1년이 지나고 [별표2]의 예치 기준금액에 상당하는 금액을 납입할 것. (시·도지사는 필요 시 가입기간을 24개월까지 연장 가능) - 공공주택지구에서 주택을 공급하는 경우에는 2주택(토지임대 주택을 공급하는 경우에는 1주택을 말한다) 이상을 소유한 세대에 속한 자가 아닐 것
	수도권 외의 지역	- 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 지나고 [별표2]의 예치 기준금액에 상당하는 금액을 납입한 자. (시·도지사는 필요 시 가입기간을 12개월까지 연장 가능)
	투기과열지구 및 청약과열지역	- 주택 청약종합저축에 가입하여 2년이 지난 자로서 별표 2의 예치기준금액에 상당하는 금액을 납입하였을 것 - 세대주일 것 - 과거 5년 이내 다른 주택의 당첨자가 된 자의 세대에 속한 자가 아닐 것 - 2주택(토지임대주택을 공급하는 경우에는 1주택을 말한다) 이상을 소유한 세대에 속한 자가 아닐 것
	위축지역	- 주택청약종합저축에 가입하여 1개월이 지나고 [별표2]의 예치 기준금액에 상당하는 금액을 납입한 자

* 2순위 : 1순위에 해당하지 않는 자

입주자 선정기준

<table>
<tr><th colspan="2">주택유형</th><th>선정 방식</th><th>비율</th><th>입주자 선정 기준</th></tr>
<tr><td rowspan="2">국민 주택</td><td>40㎡이하</td><td rowspan="2">순차제</td><td rowspan="2">100%</td><td>• 3년 이상 무주택세대구성원으로 납입횟수가 많은 자 (동일횟수 시 추첨)</td></tr>
<tr><td>40㎡초과</td><td>• 3년 이상 무주택세대구성원으로 저축총액이 많은 자 (동일총액 시 추첨)</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">민영주택</td><td rowspan="2">가점 및 추첨제</td><td rowspan="2">지역별 지정</td><td>• 가점제 점수가 높은 순 (동일점수 시 통장장기가입자 선순위)
* 가점 및 추첨제 적용비율
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">규제지역</th><th rowspan="2">비규제지역</th></tr>
<tr><th>투기과열 지역</th><th>조정대상 지역</th></tr>
<tr><td>60㎡ 이하</td><td colspan="2">가점제 40% (추첨제 60%)</td><td rowspan="2">가점제 40% 이하 (지자체 결정)</td></tr>
<tr><td>60 ~ 85㎡</td><td colspan="2">가점제 70% (추첨제 30%)</td></tr>
<tr><td>85㎡ 초과</td><td>가점제 80% (추첨제 20%)</td><td>가점제 50% (추첨제 50%)</td><td>추첨제 100%</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>• 1순위자를 대상으로 추첨
• 다만 투기과열지구, 청약과열지역, 수도권 및 광역시의 경우 아래 순서에 따라 공급
(1) 추첨제 공급물량의 75%는 무주택세대구성원을 대상으로 추첨
(2) 나머지 주택은 무주택세대구성원(낙첨자)과 1주택 소유 세대에 속한 자를 대상으로 추첨</td></tr>
</table>

* 2순위 : 추첨의 방법으로 입주자 선정(경쟁 발생 시)

Q 149 외국인이 투기과열지구 또는 청약과열지역에서 1순위로 청약이 가능한지 여부?

A 투기과열지구 및 청약과열지역에서 1순위로 청약을 신청하기 위해서는 반드시 세대주여야 합니다.

그러나, 외국인이 '출입국관리법 시행규칙' 별지 제139호 서식(외국인등록 사실증명)에 외국인 '세대주'로 기재되었더라도 주민등록법상의 세대주 또는 세대원으로 보기 어려운 바,
무주택세대구성원 자격을 필요로 하는 국민주택을 공급받을 수 없으며, 세대주 요건이 있는 투기과열지구 또는 청약과열지역 내 민영주택 일반공급시 1순위 자격이 제한됩니다.

그러나 외국인이라도 모든 주택에 청약이 불가능한 것은 아니며, 투기과열지구 및 청약과열지구에서는 2순위 자격으로 청약 신청이 가능하며, 세대주·세대원 자격을 필요로 하지 않는 비규제지역의 민영주택 일반공급의 경우 1순위 청약 신청이 가능합니다.

2 민영주택 가점제

가. 가점 산정기준

가점 항목	가점 상한	가점구분	점수	가점구분	점수
① 무주택 기간	32	1년 미만	2	8년 이상 ~ 9년 미만	18
		1년 이상 ~ 2년 미만	4	9년 이상 ~ 10년 미만	20
		2년 이상 ~ 3년 미만	6	10년 이상 ~ 11년 미만	22
		3년 이상 ~ 4년 미만	8	11년 이상 ~ 12년 미만	24
		4년 이상 ~ 5년 미만	10	12년 이상 ~ 13년 미만	26
		5년 이상 ~ 6년 미만	12	13년 이상 ~ 14년 미만	28
		6년 이상 ~ 7년 미만	14	14년 이상 ~ 15년 미만	30
		7년 이상 ~ 8년 미만	16	15년 이상	32
② 부양 가족수	35	0명	5	4명	25
		1명	10	5명	30
		2명	15	6명이상	35
		3명	20		
③ 입주자 저축 가입기간	17	6개월 미만	1	8년 이상 ~ 9년 미만	10
		6개월 이상 ~ 1년 미만	2	9년 이상 ~ 10년 미만	11
		1년 이상 ~ 2년 미만	3	10년 이상 ~ 11년 미만	12
		2년 이상 ~ 3년 미만	4	11년 이상 ~ 12년 미만	13
		3년 이상 ~ 4년 미만	5	12년 이상 ~ 13년 미만	14
		4년 이상 ~ 5년 미만	6	13년 이상 ~ 14년 미만	15
		5년 이상 ~ 6년 미만	7	14년 이상 ~ 15년 미만	16
		6년 이상 ~ 7년 미만	8	15년 이상	17
		7년 이상 ~ 8년 미만	9		

* 가점제 적용 제외 대상자

- 1주택 소유 세대(수도권 공공주택지구, 투기과열지구 및 청약과열지역 청약 시에만 적용)
- 과거 2년 이내에 가점제를 적용받아 다른 주택의 당첨자가 된 자의 세대에 속한 자

Q 150 청약신청자가 외국인인 경우 가점제 산정 방법은?

A 청약신청자가 외국인인 경우 민영주택 가점제 항목 중 입주자저축가입기간은 내국인과 동일한 기준이 적용되어 가점을 적용받을 수 있으나,

가점제 중 무주택기간 및 부양가족은 내국인과 혼인하여 내국인 배우자가 있는 경우에만 내국인과 동일한 무주택기간(만 30세부터, 만 30세 이전 혼인 시 혼인신고일부터) 및 부양가족 가점을 인정받을 수 있습니다.

Q 151 외국인이 귀화를 하여 내국인이 되어 청약신청 할 경우 가점제 산정 방법은?

A 외국인이 귀화를 한 경우 내국인과 동일한 기준을 적용하여 입주자저축가입기간, 무주택기간 및 부양가족 가점을 산정합니다. 또한, 과거 외국인 신분일 때의 기간을 제외하지 않습니다.

* 35세에 귀화하여 40세에 청약하는 무주택인 귀화 내국인의 무주택기간은 만30세부터 기산하여 10년 인정

Q 152 년/월/일/시 중 어떤 기준으로 장기가입자를 판단하는지?

A ‘일’ 기준으로 장기가입자를 판단하며, 날짜가 같으면 추첨으로 당첨자를 결정합니다.

나. 무주택기간

■ 주택공급에 관한 규칙 [별표 1]
1. 가점제 적용기준
 가. 무주택기간 적용기준
  1) 입주자모집공고일 현재 세대원 모두 주택을 소유하지 않아야 한다.
  3) 무주택기간은 주택공급신청자와 그 배우자를 기준으로 하고, 주택공급신청자의 연령이 30세가 되는 날부터 계속하여 무주택인 기간으로 하되, 30세가 되기 전에 혼인한 경우에는 「가족관계의

등록 등에 관한 법률」에 따른 혼인관계증명서에 혼인신고일로 등재된 날부터 무주택기간을 기산한다. 이 경우 주택공급신청자 또는 배우자가 주택을 소유한 사실이 있는 경우에는 그 주택을 처분한 후 무주택자가 된 날(2회 이상 주택을 소유한 사실이 있는 경우에는 최근에 무주택자가 된 날을 말한다)부터 무주택기간을 산정한다.

Q 153 청약가점제의 무주택 기간 계산방법은?

A 입주자모집공고일 현재 세대원 전원이 주택을 소유하고 있지 않은 경우 청약신청자와 그 배우자를 기준으로 무주택기간을 산정하여야 합니다.

청약신청자의 배우자의 경우 혼인 이후 주택을 소유한 이력이 있는 경우에만 무주택기간에 영향을 미치며, 배우자의 혼인 이전 주택소유 이력은 청약신청자의 무주택기간 산정에 영향을 미치지 않습니다.

청약신청자 명의로 한 번도 주택을 소유한 이력이 없고, 배우자 또한 혼인 이후 주택을 소유한 이력이 없는 경우 무주택기간은 청약신청자가 만 30세가 되는 날부터 계속하여 무주택인 기간으로 하되, 만30세가 되기 전에 최초로 혼인한 경우에는 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 혼인관계증명서에 혼인신고일로 등재된 날부터 무주택기간을 산정하여야 합니다.

주택소유 이력	만 30세 이전 혼인여부	무주택기간
주택소유 이력이 없는 경우	X	 청약신청자가 만30세가 된 날 ~ 입주자 모집공고일
	O	 혼인신고일 ~ 입주자 모집공고일
주택소유 이력이 있는 경우	X	

주택소유 이력	만 30세 이전 혼인여부	무주택기간
		 청약신청자가 만30세가 된 날 또는 신청자 및 배우자가 무주택자가 된 날 중 늦은 날 ~ 입주자 모집공고일
	O	 혼인신고일 또는 청약신청자 및 배우자가 무주택자가 된 날 중 늦은 날 ~ 입주자 모집공고일

Q 154 1주택을 소유하고 있는 경우 민영주택 청약을 위한 가점제 항목 중 무주택기간 점수는 몇점으로 산정하여야 하는지?

A 수도권에 지정된 공공주택지구, 투기과열지구 및 청약과열지역에서 가점제로 입주자를 선정하는 경우 1주택 소유자는 가점제 신청이 불가하며, 그 이외의 지역의 경우 세대 내에서 1주택을 소유하고 있어도 가점제 신청은 가능하나 무주택기간 점수를 "0"점으로 산정하여야 합니다.

Q 155 이혼 및 재혼시 무주택기간 산정방법

A 이혼한 전 배우자의 주택소유 이력 및 재혼한 배우자의 혼인 전 주택소유여부는 청약신청자의 무주택기간 산정 시 영향을 미치지 않습니다.

다만, 청약신청자가 이혼 후 동일인과 재결합하는 경우에는 재결합한 배우자의 이혼기간 동안의 주택소유 이력도 청약자의 무주택기간 산정 시 고려하여야 합니다.

다시 말해, 부부가 법적으로 이혼한 시점부터 다시 법적인 부부로 재결합한 시점 사이에 배우자의 주택소유 이력이 있는 경우 그 주택소유 이력도 민영주택 가점제 적용시 무주택기간 산정에 적용하여야 합니다.

(예) 이혼한 배우자가 이혼 후 주택을 소유하다가 재결합 전 주택을 매도한 경우, 매도한 시점부터 무주택 기간 산정

Q 156 신청자가 만 30세 이전에 최초 혼인을 하였고, 이후 이혼·재혼한 경우 무주택기간 산정방법은?

A 청약신청자가 최초 혼인 이후 한 번도 주택을 소유한 적이 없고, 재혼한 배우자 또한 재혼 이후 주택을 소유하지 않았다면 최초 혼인신고일부터 무주택기간을 기산합니다. 다만, 혼인 이후 이혼·재혼한 경우 무주택기간은 입주자모집공고일 기준 가장 최근에 무주택자가 된 날부터 산정합니다.

다. 부양가족

■ 주택공급에 관한 규칙 [별표 1]

1. 가점제 적용기준

나. 부양가족의 인정 적용기준

1) 부양가족은 입주자모집공고일 현재 주택공급신청자 또는 그 배우자(주택공급신청자와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 않은 배우자를 포함한다. 이하 이 목에서 같다)와 같은 세대별 주민등록표에 등재된 세대원으로 한다. 다만, 자녀(손자녀가 같은 세대별 주민등록표에 등재된 경우로서 그 손자녀의 부모 모두가 사망한 경우에는 그 손자녀를 포함한다)의 경우 미혼으로 한정한다.

2) 주택공급신청자 또는 그 배우자의 직계존속은 주택공급신청자가 입주자모집공고일 현재 세대주인 경우로서 입주자모집공고일을 기준으로 최근 3년 이상 계속하여 주택공급신청자 또는 그 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재된 경우에 부양가족으로 본다. 다만, 직계

존속과 그 배우자 중 한 명이라도 주택을 소유하고 있는 경우에는 직계존속과 그 배우자 모두 부양가족으로 보지 않는다.

3) 주택공급신청자의 30세 이상인 직계비속은 입주자모집공고일을 기준으로 최근 1년 이상 계속하여 주택공급신청자 또는 그 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재된 경우에 부양가족으로 본다.

Q 157 부양가족 가점에 본인도 포함되는지?

A 청약신청자 본인은 부양가족에 포함되지 않습니다.

Q 158 외국인 배우자의 부양가족 인정여부

A 민영주택 가점제 부양가족 산정 시 외국인이 배우자인 경우에는 가족관계증명서 등으로 법적 부부의 관계가 확인이 되면 주민등록표등본에 등재되지 않더라도 부양가족으로 인정을 받을 수 있습니다.

Q 159 혼인 또는 혼인 후 이혼한 직계비속은 부양가족으로 인정이 가능한지?

A 「주택공급에 관한 규칙」[별표1] 제1호나목1)에 따르면 부양가족은 입주자모집공고일 현재 주택공급신청자 또는 그 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재된 세대원으로 하되, 자녀의 경우 미혼으로 한정하고 있으므로 혼인한 자녀의 경우에는 부양가족으로 인정되지 않으며, 이혼한 자녀 또한 부양가족으로 인정되지 않습니다.

또한, 주택공급 신청자의 미혼인 30세 이상인 직계비속은 입주자모집공고일을 기준으로 최근 1년 이상 계속하여 주택공급 신청자 또는 그 배우자와 동일한 주민등록표상에 등재되어 있는 경우에 부양가족으로 인정되며, 손자녀의 경우 부모가 모두 사망한 미혼의 손자녀인 경우에만 부양가족으로 인정됩니다.

Q 160 해외체류에 따른 직계 존·비속 부양가족 인정 기준

A 만 30세 미만의 미혼 직계비속은 입주자모집공고일 현재 계속해서 90일을 초과하여 해외에 체류하고 있는 경우에는 부양가족으로 인정되지 않으나, 입주자모집공고일 현재 해외에 체류하고 있더라도 계속하여 해외에 체류한 날이 90일을 초과하지 않았다면 부양가족으로 인정되며, 입주자모집공고일 현재 국내에 체류하고 있다면 과거에 계속해서 90일을 초과하여 해외에 체류한 적이 있더라도 부양가족으로 인정이 가능합니다.

만 30세 이상의 미혼 직계비속은 입주자모집 공고일 현재 계속하여 90일을 초과하여 해외에 체류하고 있거나, 최근 1년 기간 중 계속하여 90일을 초과하여 해외에 체류한 이력이 있는 경우 부양가족으로 인정되지 않습니다.

직계존속의 경우 최근 3년의 기간 내에 요양시설(「주민등록법」 제12조에 따라 주민등록을 하는 노인요양시설을 말함)에 거주하였거나, 계속하여 90일을 초과하여 해외에 체류한 이력이 있다면 부양가족으로 인정할 수 없습니다.

* 출국일은 해외체류기간에 포함되지 않으며, 입국일은 해외체류기간에 포함됨
* 부양가족 해외체류 여부 판단 시 입국 후 7일 이내 동일국가 재출국시 계속하여 해외 거주로 간주하는 규정은 미적용
* 청약신청자의 배우자는 국내외 체류에 관계없이 부양가족으로 인정됨

Q 161 직계존속, 또는 그 배우자가 주택을 소유하고 있는 경우 부양가족 인정여부 (주택을 소유하고 있는 직계존속이 60세 이상인 경우, 직계존속이 소유한 주택이 소형저가주택에 해당하는 경우)

A 「주택공급에 관한 규칙」 [별표1] 제1호 나목(부양가족의 인정 적용기준)에 의하면 직계존속과 그 배우자 중 한 명이라도 주택을 소유하고 있는 경우에는 직계존속과 그 배우자 모두 부양가족으로 보지 않는다고 규정하고 있으며,

「주택공급에 관한 규칙」 [별표1] 제1호 라목(주택소유여부 및 무주택기간 산정기준)에 의하면 주택소유여부를 판정하거나 무주택기간 산정 시 제53조에 따르나, 부양가족 여부를 판단할 때에는 제53조제6호를 적용하지 않는다고 규정하고 있습니다.

따라서 주택을 소유하고 있는 직계존속(또는 그 배우자)이 60세 이상이라는 사유로 제53조제6호가 적용되어 무주택으로 인정받는 경우에는 부양가족에서 제외되어야 하나, 직계존속이 소유한 주택이 제53조제6호를 제외한 다른 사유로 무주택으로 인정받는 경우에는 부양가족에 포함될 수 있습니다.

Q 162 직계존속이 부양가족으로 인정받기 위해서는 세대주여야 하는지

A 공급규칙 [별표1] 나목 2)에 따라 주택공급신청자의 직계존속은 주택공급신청자가 입주자모집공고일 현재 세대주인 경우로서 입주자모집공고일을 기준으로 최근 3년 이상 계속하여 주택공급신청자 또는 그 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재된 경우에 부양가족으로 봅니다.

따라서 청약신청자가 입주자모집공고일 현재 세대주인 경우 청약신청자의 직계존속(배우자의 직계존속 포함)이 부양가족으로 인정되며, 직계존속이 주민등록이 분리된 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 경우에는 배우자도 세대주여야만 부양가족으로 인정됩니다.

Q 163 직계존속 부양가족 인정기준은 청약신청자가 세대주로 변경된 시점부터 3년 이상인지 주민등록표에 등재된 날부터 3년 이상 인지?

A 직계존속의 주민등록등·초본상 전입일을 기준으로 3년이상 계속하여 청약신청자 또는 그 배우자와 동일한 주민등록표에 등재된 경우에 부양가족으로 인정되며, 입주자모집공고일 현재는 청약신청자가 세대주여야 하나, 세대주로서 3년 이상 부양할 것을 요건으로 하고 있지 않습니다.

Q 164 직계존속이 주민등록이 분리된 배우자의 주민등록등본에 2년 거주하다가 청약자의 주민등록등본에 세대원으로 전입하여 1년 거주한 경우 동 기간을 합산하여 인정할 수 있는지?

A 직계존속이 주민등록이 분리된 배우자와 청약자의 주민등록에 입주자 모집공고일로부터 최근 3년 이상 연속하여 등재된 경우 부양가족으로 인정할 수 있습니다.

다만, 주민등록 전출입 과정에서 청약신청자 또는 배우자와 단 하루라도 주민등록이 분리된 이력이 있다면 다시 전입된 그 날부터 부양기간을 재산정하여야 합니다.

Q 165 증빙서류로 제출한 가족관계증명서에는 생모가 등재되어 있지 않으나 주민등록초본에는 생모가 등재되어 있는 경우 직계존속으로 인정받을 수 있는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제23조제2항제2호에 따르면 주택청약 신청자는 세대주 또는 세대원인 사실 등을 증명하는 서류로서 주민등록표 등본과 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 가족관계증명서를 제출하여야 합니다.

따라서 세대원인 사실을 확인하기 위해 제출하는 가족관계증명서에 생모가 등재되어 있지 않다면 주민등록초본에 생모가 등재되어 있다고 하더라도 부양가족으로 인정받을 수 없습니다.

Q 166 동일 주소지에 거주하더라도 부모와 자녀가 주민등록등본이 분리되어 세대가 분리된 경우 민영주택 청약가점에서 부양가족 인정이 가능한지 여부?

A 동일 주소지에 거주하더라도 부모와 자녀가 각각 주민등록이 분리된 세대원의 경우(기혼인 자녀로 어느 한쪽의 배우자도 부모의 주민등록표에 등재되지 않은 경우)에는 부양가족으로 인정받을 수 없습니다.

Q 167 민영주택 가점제 부양가족 산정 시 재혼배우자의 미혼자녀를 부양가족으로 인정받을 수 있는 지?

A 청약신청자와 재혼한 배우자의 전혼자녀(미혼인 경우)는 입주자모집공고일 현재 청약신청자와 세대별 주민등록표에 함께 등재되어 있는 경우라면 동일 세대원을 구성하여 부양가족으로 인정받을 수 있습니다.

Q 168 청약신청자의 부친이 재혼한 경우 부친의 배우자를 부양가족으로 인정할 수 있는지?

A 청약신청자가 세대주인 경우, 신청자의 주민등록표등본에 3년 이상 같이 등재된 직계존속의 경우 부양가족으로 인정하고 있으나, 부친이 재혼한 경우 부친의 배우자는 신청자의 직계존속에 해당하지 않으므로 3년 이상 부양하고 있더라도 부양가족으로 인정할 수 없습니다.

Q 169 의무복무 중인 자녀는 부양가족으로 인정되는지?

A 청약신청자 또는 그 배우자와 동일한 주민등록표에 등재되어 있는 자녀가 의무복무 중이라면 사실상 함께 거주하고 있지 않더라도 예외적으로 부양가족으로 인정합니다.

라. 입주자저축 가입기간

Q 170 민영주택 일반공급 가점제에서 배우자 청약통장가입기간을 산정하여 신청하는 방법은?

A 배우자가 통장 가입은행에 방문하여 "청약통장 가입확인용 순위확인서"를 발급받거나, 배우자가 한국부동산원 청약홈에서 같은 자료*를 발급받은 후, 아래 점수표에 따른 점수를 확인한 후 배우자의 점수를 합산하면 됩니다.

"청약통장 가입확인용 순위확인서"는 "청약홈 ⇒ 청약자격 확인 ⇒ 청약통장 ⇒ 순위확인서 발급 ⇒ 청약통장 가입확인용" 경로로 접속하여 청약신청자가 청약하고자 하는 주택을 선택하여 발급받을 수 있습니다.

배우자 통장가입기간 점수표

배우자 입주자저축 가입기간	배우자 없음 또는 배우자 통장 미가입	0
	1년 미만	1
	1년 이상~2년 미만	2
	2년 이상	3

기간산정 예시

가입일	입주자모집공고일	기간	청약통장점수
2001-01-15	2003-05-14	2년4월0일	3점
2006-07-07	2014-08-31	8년1월25일	3점
2014-09-01	2015-10-31	1년2월0일	2점
2015-04-01	2019-04-21	4년0월21일	3점
2019-04-22	2019-08-31	0년4월10일	1점
2019-09-01	2020-06-30	0년10월0일	1점

또한, 당첨 후에는 배우자의 "청약통장 가입확인용 순위확인서" 및 배우자의 "당첨사실 확인서*"를 사업주체에 제출합니다.

"당첨사실 확인서"는 입주자모집공고일 기준 유효한 청약통장 여부를 확인하기 위해 제출받으며, 청약홈 ⇒ 청약소통방 ⇒ APT당첨사실조회에서 발급받을 수 있습니다.

Q 171 가점제 청약시 배우자의 통장 가입기간을 합산하기 위한 배우자의 청약통장 요건은?

A 청약신청자가 신청하고자 하는 주택의 입주자모집공고일 기준으로 배우자가 청약통장에 가입되어 있어야 합니다. (통장종류 및 순위와 관계없음)

참고로, 배우자가 해당 청약통장을 사용하여 주택에 당첨되었으나 청약통장을 해지하지 않은 경우에는 가입기간을 합산할 수 없습니다.

또한, 공고일 이후 배우자가 청약통장을 해지한 경우 "청약통장 가입확인용 순위확인서" 발급이 불가하므로 청약신청자 계약체결 시점까지 배우자의 청약통장을 해지하지 않는 것이 바람직할 것입니다.

Q 172 배우자의 청약통장기간은 최대 몇 년까지 합산할 수 있는지?

A 배우자의 청약통장기간이 2년 이상인 경우 3점으로 인정받게 되며, 그 이하인 경우는 청약통장기간에 따라 차등적용됩니다.

Q 173 배우자와 청약통장기간을 합산하여 통장기간 현재 만점인 17점을 초과할 수 있는지?

A 배우자와의 합산점수가 17점을 초과하면 17점으로 인정됩니다.

Q 174 통장기간 합산 시 해당 통장을 사용한 것으로 간주하는지?

A 배우자의 통장기간을 합산하더라도 청약상의 다른 부분에는 영향이 없으므로 통장을 사용한 것으로 간주하지 않습니다.

3 민영주택 추첨제

Q 175 1주택세대구성원도 무주택세대구성원과 동일한 자격으로 추첨에 참여할 수 있는지?

A 투기과열지구, 청약과열지역, 수도권 및 광역시에서 추첨의 방법으로 입주자를 선정하는 경우 무주택세대구성원에게 아래와 같이 공급주택의 일정비율에 대해 우선 공급자격이 주어지며

① 추첨제 물량의 75%는 무주택세대구성원을 대상으로 추첨

② 나머지 물량은 ①에 참여한 낙첨자와 1주택을 소유한 세대에 속한 자를 대상으로 추첨

위의 지역에 해당하지 않는 경우에는 주택소유여부와 무관하게 전체 1순위 대상자에게 동등한 추첨 기회가 부여됩니다.

Q 176 청약 추첨제 당첨자인데 가점제 오류로 부적격 처리될 수 있는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제28조제2항에 따르면 사업주체는 제1순위에서 85제곱미터 이하인 민영주택의 입주자를 선정하는 경우 같은 순위에서 경쟁이 있으면 그 순위에 해당하는 자에게 일반공급되는 주택 중 다음 각 호(제1호나목 및 제2호나목의 경우는 시장 · 군수 · 구청장이 별도로 정하여 공고한 경우만 해당한다)의 구분에 따른 비율에 해당하는 수(소수점 이하는 올림한다)의 주택은 가점제를 우선적으로 적용하여 입주자를 선정하고, 그 나머지 수의 주택은 추첨의 방법으로 입주자를 선정하도록 규정하고 있습니다.

따라서 가점제가 아닌 추첨제로 당첨된 경우, 가점제 오류로 인한 부적격 당첨 처리는 불가능하며, 가점제 점수를 입력하였으나 가점 신청자 미달로 추첨제로 당첨된 경우에는 가점점수를 잘못 입력하였다 하여 부적격자에 해당하지 않습니다.

4 미분양 주택 공급

제28조(민영주택의 일반공급) ⑩ 사업주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제4조에도 불구하고 선착순의 방법으로 입주자를 선정할 수 있다.

1. 제1항부터 제9항까지의 규정에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우
2. 분양주택에 대하여 법 제49조에 따른 사용검사를 받아 그 전부 또는 일부를 2년 이상 임대(「민간임대주택에 관한 특별법」 및 「공공주택 특별법」에 따라 임대하는 경우는 제외한다) 후 입주자모집 승인을 받아 공급하는 경우

Q 177 공급물량보다 청약신청자 수가 적어 미분양이 예상되는 경우, 정당계약체결일 이전에 입주자 모집이 가능한지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제28조제10항제1호에 따르면 사업주체는 제1항부터 제8항까지의 규정에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우 제4조에도 불구하고 선착순의 방법으로 입주자를 선정할 수 있다고 규정하고 있습니다.

따라서 정당 당첨자 계약기간이 종료되기 전에는 동호수가 지정되지 않은 주택에 대해서도 사전분양은 불가능함을 알려드립니다.

다만, 이 경우라도 규칙 제19조제5항제1호에 따라 주택청약업무수행기관에 의뢰하여 성년자를 대상으로 인터넷 접수의 방법으로 입주자를 모집하여 추첨의 방법으로 입주자를 선정하는 것은 가능함을 알려드립니다.

* 일반공급 및 특별공급 신청자가 모두 합해서 0건인 경우에는 청약접수일 이후 절차를 생략하고 선착순의 방법으로 입주자 선정 가능

Q 178 준공때까지 미분양이 발생하여 사업주체(건설사)가 보존등기후 처분 시 일정 시간이 경과한 경우 모집공고 승인받은 분양가격 이상으로 판매해도 되는지?

A 사업주체가 미분양된 주택을 보존등기 이후 공급하더라도 최초 입주자모집 시 승인받은 분양가격 또는 그 이하로만 공급가능하며, 분양가격을 높여서 공급하고자 할 경우에는 반드시 인허가관청으로부터 모집공고 변경승인을 받아서 공급하여야만 합니다.

또한, 기존 입주자모집 승인절차 등을 통해 승인되고 대외적으로 공개된 분양가격을 변경하는 것은 당초 승인받은 내용에 중대한 변경사항이 있는 경우에 한정되어야 할 것입니다.

Q 179 공급규칙 제28조제10항제2호에 따라 2년이상 임대후 입주자모집승인을 받아 공급할 경우 선착순 분양을 할 수 있다 에서 일부 살고 있는 기존 입주자를 전부 내보내고 입주자 모집승인을 받아야 되는지, 아니면 살고 있는 상태에서 입주자 모집승인을 받아야 되는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제28조제10항제2호에 따르면 사업주체는 분양주택에 대하여 법 제49조에 따른 사용검사를 받아 그 전부 또는 일부를 2년 이상 임대(「민간임대주택에 관한 특별법」 및 「공공주택 특별법」에 따라 임대하는 경우는 제외한다) 후 입주자모집 승인을 받아 공급하는 경우에는 제4조에도 불구하고 선착순의 방법으로 입주자를 선정할 수 있도록 규정하고 있습니다.

공급규칙 제28조제9항의 사용검사 후 전월세 후 분양제도는 분양시장 상황을 반영하여 민영주택 분양시기를 탄력적으로 조절할 수 있도록 하기 위하여 마련된 제도로 사용검사 후 전월세를 거쳐 분양하고자 하는 경우에도 최초로 전월세 공급 시 국토교통부령으로 정하는 절차와 방법에 따라 입주자모집승인권자로부터 입주자모집승인을 받아 공개적인 방법으로 입주자를 선정, 전월세 공급하여야 합니다.

임대종료 후 분양 시 기존 입주자로 선정된 자가 분양을 받고자 하는 경우는 퇴거하지 않아도 되지만, 그 외 분양의사가 없는 세대는 전부 주택에서 퇴거시킨 후 입주자 모집공고 승인을 받아 공급해야 할 것으로 판단됩니다.

Ⅲ

특별공급 및 우선공급

1 공통사항

특별공급 청약통장 사용

제48조(특별공급의 입주자저축 요건) 제35조제1항(제1호부터 제5호까지, 제12호, 제13호, 제14호, 제17호, 제27호의2 및 제28호를 제외한다), 제35조의2, 제35조의3, 제36조[제1호부터 제6호까지, 제8호(제35조제1항제17호에 해당하는 부분만을 말한다) 및 제8호의2를 제외한다], 제38조, 제39조, 제40조 및 제41조에 따라 주택을 특별공급받고자 하는 자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 요건을 갖추어야 한다.

1. 국민주택을 특별공급받으려는 경우: 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 지나고 매월 약정 납입일에 월납입금을 6회 이상 납입하였을 것
2. 민영주택을 특별공급받으려는 경우: 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 지나고 별표 2의 예치기준금액에 상당하는 금액을 납입하였을 것

Q 180 국가유공자 및 장애인 기관추천 특별공급 청약 시 청약통장이 반드시 필요한지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제48조에 의하면 제35조제1항제1의2에 따른 국가유공자 및 유가족, 제35조제1항제17호 및 제36조제8호에 따른 장애인 특별공급은 입주자저축 요건을 갖추고 있지 않아도 신청 및 당첨이 가능합니다.

Q 181 신혼부부·다자녀가구 특별공급 청약 시 입주자저축 요건은?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제48조에 의하면 제40조(다자녀가구), 제41조(신혼부부)를 받고자 하는 경우 입주자저축 요건을 갖추어야 한다고 규정하고 있는바, 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 지나고, 월납입금 6회 이상 납입(국민주택), 별표2의 예치기준금액 상당 금액을 납입(민영주택) 요건을 충족하여야 할 것입니다.

* 노부모 부양·생애최초 특별공급과 같이 주택공급 지역에 따라 입주자저축 조건이 달라지지 않음

Q 182 국가유공자·장애인 등 기관추천 특별공급 예비대상자로 선정된 자는 국가유공자 및 장애인 당첨 대상자가 청약신청을 하지 않는 경우 당첨자가 되는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제25조제7항에 따르면, 특별공급의 입주자를 선정하고 남은 주택은 전체 특별공급 신청자 중 입주자로 선정되지 아니한 자를 대상으로 추첨의 방법으로 선정하도록 규정하고 있습니다.

따라서, 기관추천 특별공급 당첨 대상자가 청약 신청일에 신청을 하지 않은 경우와 특정 유형의 특별공급에서 미달이 발생한 경우에 해당 물량은 기관추천 예비대상자가 아닌 전체 특별공급 신청자 중 낙첨자를 대상으로 추첨의 방법으로 선정하게 됩니다.

Q 183 특별공급 무작위 추첨 당첨자, 예비입주자의 자격 검증 기준은?

A 일부 특별공급에서 미달이 발생하여 추첨의 방법으로 당첨된 경우와 부적격 당첨 취소, 계약포기 등으로 발생한 특별공급 잔여 물량을 예비입주자 자격으로서 공급받으려는 경우에는 당첨자 또는 예비입주자가 신청한 특별공급 유형의 기본 자격 요건만 충족하면 됩니다.

(예) 신혼부부 특별공급의 경우 혼인기간, 소득, 입주자저축, 거주지역(광역권 거주여부, 전국에서 청약신청이 가능한 주택의 경우 거주지역 확인 불필요), 다자녀 가구 특별공급의 경우 미성년 자녀 3명 이상, 거주지역 등

따라서 기본 필수자격 이외에 다자녀 가구 배점, 노부모 부양 가점, 신혼부부 자녀수 등은 고려하지 않고 주택을 공급받을 수 있습니다.

Q 184 노부모·생애최초 특별공급 청약 신청 시 입주자저축 요건은?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제48조는 생애최초 특별공급 및 노부모 특별공급의 입주자저축 요건에 대해서 규정하고 있지 않으나, 제43조(생애최초 특별공급), 제46조(노부모 특별공급)에서 청약 자격 중 하나로 일반공급 1순위 자격을 갖출 것을 요구하고 있는 바, 해당 지역의 일반공급 입주자저축 1순위 요건을 갖추어야 청약 신청이 가능합니다.

(예) 투기과열지구 및 청약과열지역에서 공급하는 민영주택의 생애최초·노부모 특별공급에 청약을 신청하기 위해서는 주택청약종합저축에 가입하여 2년이 지나고, [별표2]의 예치기준금액에 상당하는 금액을 납입하여야 하며, 이외에도 세대원 중 과거 5년 내 주택에 당첨된 자가 없어야 합니다.

Q 185 신생아 우선공급에서 자녀 나이 판단기준은?

A 입주자모집공고일 기준, 청약신청자의 가족관계증명서상 확인이 가능한 2년 이내 출생 자녀(임신, 입양 포함)가 있으면 신생아 우선공급으로 신청이 가능합니다.

ex. 모집공고일 2024.4.1. / 자녀출생일 2022.4.1. ⇒ 청약 가능
모집공고일 2024.4.1. / 자녀출생일 2022.3.31. ⇒ 청약 불가

참고로, 전혼자녀가 있는 경우에는 해당 자녀가 청약신청자와 동일한 세대별 주민등록표에 등재되어 있어야 합니다.

Q 186 민영주택 신생아 우선공급이 기존의 당첨자 선정에 유리한 점은?

A 기존에는 생애최초 특별공급과 신혼부부 특별공급에서 신청가구의 소득수준에 따라 우선공급, 일반공급, 추첨제 순으로 당첨자를 선발하였으나, 신생아 우선공급은 2세 이하의 자녀가 있은 사람들을 대상으로 해당 특별공급의 20%를 먼저 선정하므로 당첨확률이 현재 보다 높아지게 됩니다.

생애최초 특별공급	신혼부부 특별공급
▲소득수준별 순차 공급 방법 ①**우선공급**(50%): 소득 130%↓ ②**일반공급**(20%): 소득 160%↓ ③**추첨제**(30%): 소득초과자 중 부동산 3.31억↓ ↓ ①**신생아 우선공급**(15%): 소득 130%↓ ②**신생아 일반공급**(5%): 소득 160%↓ ③**우선공급**(35%): 소득 130%↓ ④**일반공급**(15%): 소득 160%↓ ⑤**추첨제**(30%): 소득초과자 중 부동산 3.31억↓ * 순차공급 순서 (소득 130%↓)①→②→③→④→⑤ (소득 160%↓)②→④→⑤ ※ **공급단계별 경합시**: 추첨에 의함 ※ **1인가구**: 추첨제에만 청약신청 가능	▲소득수준별 순차 공급 방법 ①**우선공급**(50%): 소득 100%(맞벌이 120%)↓ ②**일반공급**(20%): 소득 140%(맞벌이 160%)↓ ③**추첨제**(30%): 소득초과자 중 부동산 3.31억↓ ↓ ①**신생아 우선공급**(15%): 소득 100%(맞벌이 120%)↓ ②**신생아 일반공급**(5%): 소득 140%(맞벌이 160%)↓ ③**우선공급**(35%): 소득 100%(맞벌이 120%)↓ ④**일반공급**(15%): 소득 140%(맞벌이 160%)↓ ⑤**추첨제**(30%): 소득초과자 중 부동산 3.31억↓ * 순차공급 순서 (소득 130%↓)①→②→③→④→⑤ (소득 160%↓)②→④→⑤ ※ **공급단계별 경합시** : 有자녀자에게 우선 공급하되, 경합시 거주지→자녀수→추첨 順 * 추첨제는 추첨 적용

Q 187 부부가 당첨자 발표일이 같은 동일 단지에 신청하여 중복으로 당첨되면 모든 경우 선 신청분만 유효하게 인정하는지?

A 부부 모두 적격이거나 부부 중 한쪽이 적격인 경우는 당초대로 인정되며, "둘 다 부적격"인 경우에는 개정규정에 따라 선 신청분을 인정합니다.

참고로, 후 신청분은 부적격 처리되지 않고, 당첨자로도 관리되지 않는 등 불이익이 없으며, 예비 신혼부부로서 공공주택 신혼부부 특별공급을 신청하는 경우에는 법적 부부가 아니므로 "부부 중복신청 허용"을 적용받을 수 없습니다.

다만, 부부 중 한쪽만 적격인 경우는 현행과 같이 다른 한쪽은 부적격 등 처리됨에 유의하여 신청하여야 합니다.

【 부부 중복신청 시 당첨 여부 (동일 단지 신청여부와 무관) 】

※ 아래 표에서 부부 '**둘 다 부적격**'인 경우는 금번 개정에 따라 **선 신청분은 유효**하되, 후 신청분은 무효처리, **부부가 아닌 세대원**이 중복당첨된 경우 기존과 동일하게 **모두 부적격**

본인 \ 배우자		민 영 주 택					
		특별공급			일반공급		
		규제지역	비규제지역		규제지역	비규제지역	
			재당첨제한O	재당첨제한X		재당첨제한O	재당첨제한X
민 영 주 택	특별공급 (규제지역)	둘 다 부적격			둘 다 부적격	배우자만 적격	둘 다 적격
	특별공급 (비규제지역, 재당첨제한O)				본인만 적격	둘 다 적격	둘 다 적격
	특별공급 (비규제지역, 재당첨제한X)				둘 다 적격	둘 다 적격	둘 다 적격
	일반공급 (규제지역)	둘 다 부적격	배우자만 적격	둘 다 적격	둘 다 부적격	배우자만 적격	둘 다 적격
	일반공급 (비규제지역, 재당첨제한O)	본인만 적격	둘 다 적격	둘 다 적격	본인만 적격	둘 다 적격	둘 다 적격
	일반공급 (비규제지역, 재당첨제한X)	둘 다 적격	둘 다 적격	둘 다 적격	둘 다 적격	둘 다 적격	둘 다 적격

본인 \ 배우자		국 민 주 택 (공공주택 포함)					
		특별공급			일반공급		
		규제지역	비규제지역		규제지역	비규제지역	
			재당첨제한O	재당첨제한X		재당첨제한O	재당첨제한X
민 영 주 택	특별공급 (규제지역)	둘 다 부적격			둘 다 부적격		
	특별공급 (비규제지역, 재당첨제한O)						
	특별공급 (비규제지역, 재당첨제한X)						
	일반공급 (규제지역)	둘 다 부적격	둘 다 부적격	본인만 적격	둘 다 부적격	둘 다 부적격	본인만 적격
	일반공급 (비규제지역, 재당첨제한O)	본인만 적격	본인만 적격	본인만 적격	본인만 적격	본인만 적격	본인만 적격
	일반공급 (비규제지역, 재당첨제한X)	둘 다 적격	둘 다 적격	둘 다 적격	둘 다 적격	둘 다 적격	둘 다 적격

Q 188 부부가 당첨자 발표일이 같은 동일 단지에 신청하여 중복으로 당첨되었고, 유효한 당첨으로 인정받지 못한 후 접수분은 부적격 처리 되는지?

A 후 접수분은 부적격 처리되지 않고, 당첨자로도 관리되지 않는 등 불이익이 없음

Q 189 부부가 당첨자 발표일이 같은 동일 단지에 중복으로 신청하여 모두 특별공급에 당첨되었고, 동일 세대에서 다른 세대원 또한 당첨자 발표일이 같은 동일 단지 또는 다른 단지에 특별공급에 당첨된 경우 당첨 효력은?

A 부부의 특별공급은 선 신청분을 인정받으나, 세대 내 당첨자발표일이 같은 다른 특별공급 당첨 건이 있으므로 현행과 같이 특별공급 1회 횟수제한이 적용됩니다.

① 금번 개정으로 부부 선 신청분 유효, 부부 후 신청분 무효 (당첨자관리X, 부적격X)

② 세대 내 부부 선 신청 유효분과 다른 세대원 간 중복당첨으로 현행과 같이 모두 부적격
⇒ 부부 선 신청분: 부적격 / 부부 후 신청분: 당첨무효 / 동일 세대원: 부적격

Q 190 부부가 당첨자발표일이 같은 청약에 모두 당첨되고 신청시간도 같은 경우 당첨자는?

A 신청시간(분 단위)까지 같은 경우 연장자(연월일 계산)를 당첨자로 합니다.

Q 191 무순위 청약 시에도 부부 중복신청이 가능한가요?

A 재당첨제한이 적용되는 무순위 청약 및 계약취소된 주택의 재공급의 경우에도 동일하게 신청이 가능합니다.

Q 192 민영주택 사전청약 시에도 부부 중복신청이 가능한가요?

A 민영주택 사전청약 시에도 부부 중복신청이 가능하며, 유형별 세부사항은 아래와 같습니다.

① 민영 본청약 + 민영 본청약 : 둘 다 부적격【참고4 적용】이면 선 신청분 유효
② 민영 사전청약 + 민영 사전청약 : 선 신청분만 유효
③ 민영 본청약 + 민영 사전청약 : 민영 사전청약만 유효

④ 공공 본청약 + 공공 본청약 : 선 신청분만 유효
⑤ 공공 사전청약 + 공공 사전청약 : 선 신청분만 유효(입주예약자 지침 개정 후)
⑥ 공공 본청약 + 공공 사전청약 : 공공 본청약만 유효

⑦ 민영 본청약 + 공공 본청약 : 둘 다 부적격【참고4 적용】이면 선 신청분 유효
⑧ 민영 사전청약 + 공공 본청약 : 민영 사전청약만 유효
⑨ 민영 사전청약 + 공공 사전청약 : 민영 사전청약만 유효
⑩ 민영 본청약 + 공공 사전청약 : 민영 본청약만 유효

* 당첨자 발표일 같은 경우임

Q 193 부부가 당첨자발표일이 같은 단지에 중복으로 신청하여 한 단지는 당첨되고 다른 단지는 예비입주자로 선정된 경우 효력은?

A 당첨된 단지가 유효하게 인정되며, 예비입주자로 선정된 단지는 자격이 없어집니다.

Q 194 부부가 당첨자발표일이 같은 단지에 중복으로 신청하여 2개 단지 모두 예비입주자로 선정된 경우 효력은?

A 선 계약분이 유효하며, 다른 단지에 대해서는 계약이 불가합니다.

Q 195 공공임대주택에서도 부부가 중복신청이 가능한지?

A 선 계약분이 유효하며, 다른 단지에 대해서는 계약이 불가합니다. 공공임대주택 당첨자 선정 시에는 부부 중복신청이 적용되지 않습니다.

Q 196 배우자의 결혼 전 청약규제를 배제하는 것은 모든 공급유형에 적용되는 것인지?

A 3가지 유형(생애최초, 신혼부부, 신생아)의 특별공급에 공급신청자 배우자의 혼인 전 재당첨 제한, 특별공급 횟수제한 등 청약 당첨으로 발생하는 모든 규제가 배제됩니다. 다만, 예비 신혼부부로서 공공주택 신혼부부 특별공급을 신청하는 경우에는 법적 부부가 아니므로 '혼인 전 청약규제 배제'를 적용받을 수 없습니다.

생애최초 특별공급의 경우, 혼인신고 전에 보유 주택을 처분하였다면 주택소유 이력 또한 배제됩니다.

Q 197 재혼한 경우에도 배우자의 청약상 규제 배제가 적용되는 것인지?

A 초혼/재혼 배우자 구분없이 적용됩니다. 다만, 편법 이혼 등 부정청약을 방지하기 위해 동일 배우자와 재혼한 경우는 최초 혼인 이전 기간이 청약상 규제 배제 대상입니다.

2 신혼부부 특별공급

Q 198 민영주택 신혼부부 특별공급의 자격 요건은 어떻게 되나요?

A 청약신청자는 아래의 요건을 모두 충족하여야 합니다.

① 입주자모집공고일 현재 혼인기간이 7년 이내일 것

② 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원일 것. 다만, 신혼부부는 혼인신고일로부터 입주자모집공고일까지 계속하여 무주택자일 것.

③ 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 월평균소득의 140% 이하(맞벌이인 경우 160% 이하)일 것. 단, 소득기준을 초과할 경우에는 자산기준(국민건강보험법 시행령 별표4 제3호에 따른 재산등급 중 29등급)을 충족할 것

Q 199 혼인신고일이 2016. 11. 1.인 경우 언제까지 신혼부부 주택 특별공급의 신청이 가능한가요?

A 신혼부부 주택 특별공급은 혼인기간이 7년 이내인 신혼부부를 대상으로 하고 있습니다. 따라서, 2016. 11. 1. 부터 7년까지인 2023. 11. 1. 입주자모집공고한 단지까지 신청이 가능하며, 7년을 초과한 2023. 11. 2. 입주자모집공고한 단지부터는 신청할 수 없습니다.

Q 200 외국인 배우자가 있는 한국인의 경우에는 특별공급 신청이 가능한가요?

A 외국인 배우자가 있는 경우라도 한국인인 청약자가 신혼부부 주택 특별공급의 요건을 모두 갖추었다면 청약 신청이 가능합니다.

다만, 배우자가 외국인인 경우에도 예외없이 소득산정 및 주택소유여부 확인의 대상이 되며, 주택소유여부 확인은 주택소유현황확인시스템으로 일괄 조회함에 따라 외국인 등록번호가 반드시 필요하니, 청약신청 전 외국인 등록번호(또는 외국인의 부동산 등기용 등록번호)를 반드시 발급받으시기 바랍니다.

※ 외국인 등록번호가 없는 경우 주택소유여부 확인 불가로 부적격될 수 있음

Q 201 부부 모두 외국인인 경우 신혼부부 특별공급신청이 가능한가요?

A 외국인은 주민등록법상 등록 의무대상이 아니며, 세대주나 세대원이 될 수 없음에 따라 (행정안전부 유권해석) 외국인은 무주택세대구성원일 것을 요구하는 특별공급의 청약은 제한됩니다.

Q 202 과거 주택을 소유하였으나 혼인신고일 이전 처분하고 이후로는 주택을 소유하지 않았습니다. 무주택세대구성원 요건은 충족한 건가요?

A 특별공급의 무주택은 혼인신고일 이후부터를 요구하고 있으므로 과거 주택을 소유하였더라도 혼인신고일 이전에 처분하였으며, 혼인신고일 이후 계속해서 무주택세대구성원을 유지하고 있다면 해당 요건은 충족합니다.

Q 203 혼인신고일 이후 주택을 소유하진 않았지만 분양권을 소유하고 있습니다. 무주택세대구성원 요건은 충족한 건가요?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제53조에 따르면 주택소유 여부를 판단할 때는 분양권등을 갖고 있거나 주택 또는 분양권등의 공유지분을 소유하고 있는 경우에는 주택을 소유한 것으로 보고 있습니다. 따라서, 분양권을 소유한 경우에도 주택을 소유한 것으로 보고 있으며, 혼인신고일 이후 분양권을 소유한 경우라면 특별공급의 자격요건에 부합하지 않습니다.

다만, 「주택공급에 관한 규칙」 부칙 〈국토교통부령 제565호, 2018.12.11.〉에 따라 분양권등을 주택으로 보는 것은 2018.12.11. 이후에 입주자모집승인을 신청한 주택부터 적용되므로 2018.12.11. 이전에 입주자모집승인을 신청한 주택의 분양권을 보유한 경우에는 주택을 소유한 것으로 보지 않습니다. (단, 소유권이전등기가 완료되었다면 주택을 소유한 것으로 봄)

Q 204 혼인신고일 이후 주택을 소유한 경우 예외없이 무주택세대구성원 요건을 충족하지 않은 것인가요?

A 「주택공급에 관한 규칙」 부칙 〈국토교통부령 제565호, 2018.12.11.〉에 따라 혼인신고일 이후에 주택을 보유하였더라도 아래 요건을 모두 충족하는 경우에는 신혼부부 주택 특별공급의 2순위로 자격을 부여합니다.

① 2018.12.11. 이전에 기존 소유한 주택을 처분할 것
② 기존 소유 주택의 처분일부터 계속해서 무주택세대구성원을 유지할 것
③ 처분일로부터 2년을 경과할 것
④ 특별공급의 다른 요건(7년 이내 신혼부부, 소득 또는 자산기준)을 충족할 것

Q 205 신혼부부 특별공급의 당첨자는 어떻게 선정하나요?

A 신생아여부 및 소득기준에 따라 ① 신생아우선공급(15%), ② 신생아일반공급(5%), ③ 소득우선공급(35%), ④ 소득일반공급(20%), ⑤ 추첨제(30%)로 구분합니다.

① 신생아우선공급(15%)
2세이하 자녀가 있고 소득우선조건을 만족한 신청자를 대상으로 공급
② 신생아일반공급(5%)
2세이하 자녀가 있고 소득일반조건을 만족한 신청자와 ①의 공급에서 탈락한 사람을 대상으로 공급
③ 소득우선공급(35%)
소득우선조건을 만족한 신청자와 ②의 공급에서 탈락한 사람 중 소득우선조건을 만족한 사람을 대상으로 공급
④ 소득일반공급(20%)
소득일반조건을 만족한 신청자와 ② 및 ③의 공급에서 탈락한 사람을 대상으로 공급
⑤ 추첨제(30%)
추첨제 신청자(소득초과 및 자산기준 만족)와 ④의 공급에서 탈락한 사람을 대상으로 공급

※ 각 공급구간별로 1순위 대상자를 2순위 대상자보다 우선하여 공급하며, 경쟁이 발생하는 경우에는 '해당지역 거주 → 자녀수 → 추첨'의 순으로 공급합니다.(단, 신생아우선(15%) 및 신생아일반(5%)공급에서는 순위요건을 적용하지 아니하며, 추첨제에서는 순위요건 및 자녀수를 고려하지 않습니다.)

민영주택	국민주택
▲ 혼인기간 7년이내 - 혼인신고 후 무주택 유지	▲ 혼인기간 7년이내 - 혼인신고 후 무주택 유지
▲ 소득수준별 순차 공급 ①우선공급(50%) : 소득 100%(맞벌이 120%)↓ ②일반공급(20%) : 소득 140%(맞벌이 160%)↓ ③추첨제(30%) : 소득초과자 중 부동산 3.31억↓ ⇩ ①신생아 우선공급(15%) : 소득 100%(맞벌이 120%)↓ ②신생아 일반공급(5%) : 소득 140%(맞벌이 160%)↓ ③우선공급(35%) : 소득 100%(맞벌이 120%)↓ ④일반공급(15%) : 소득 140%(맞벌이 160%)↓ ⑤추첨제(30%): : 소득초과자 중 부동산 3.31억↓ * 순차공급 순서 ① → ② → ③ → ④ → ⑤ or ② → ④ → ⑤	▲ 소득수준별 순차 공급 ①우선공급(70%) : 소득 100%(맞벌이 120%)↓ ②일반공급(30%) : 소득 140%(맞벌이 160%)↓ ⇩ ①신생아 우선공급(15%) : 소득 100%(맞벌이 120%)↓ ②신생아 일반공급(5%) : 소득 140%(맞벌이 160%)↓ ③우선공급(35%) : 소득 100%(맞벌이 120%)↓ ④일반공급(15%) : 소득 140%(맞벌이 160%)↓ ⑤추첨제(30%): : 소득초과자 중 부동산 3.31억↓ * 순차공급 순서 ① → ② → ③ → ④ → ⑤ or ② → ④ → ⑤
※ 공급단계별 경합시 : 有자녀자에게 우선 공급하되, 경합시 거주지→자녀수→추첨 順 * 추첨제는 추첨 적용	※ 공급단계별 경합시 : 有자녀자에게 우선 공급하되, 경합시 거주지→자녀수→추첨 順 * 추첨제는 추첨 적용

Q 206 특별공급의 1순위 요건은 어떻게 되나요?

A ① 1순위 요건은 혼인기간 중 자녀를 출산(임신, 입양 포함)하여 미성년 자녀가 있는 경우 또는 ②「민법」 제855조제2항에 따라 혼인 중의 출생자로 인정되는 미성년인 자녀가 있는 경우에 1순위 자격을 부여합니다.(단, 사실혼 관계를 인정하는 것은 아님)
재혼한 사람의 경우 전혼 배우자 사이에서 출산한 자녀만 있고 현재의 배우자와의 사이에서 출산한 자녀가 없는 경우에는 1순위 자격이 부여되지 않습니다.

Q 207 특별공급에서 우선공급, 일반공급, 추첨제의 신청 자격은 어떻게 구분되나요?

A 해당 세대의 월평균소득을 산정하여 전년도 도시근로자 월평균소득과 비교하여 신청자격을 구분하고 있습니다.

우선공급은 해당 세대의 월평균소득이 도시근로자 월평균소득의 100% 이하(맞벌이는 120% 이하)인 경우(단, 부부중 하나의 소득이 도시근로자 월평균소득의 100% 미만이여야 함) 신청이 가능하며,

일반공급은 해당 세대의 월평균소득이 도시근로자 월평균소득의 140% 이하(맞벌이는 160% 이하)인 경우(단, 부부중 하나의 소득이 도시근로자 월평균소득의 140% 미만이여야 함) 신청이 가능합니다.
추첨제는 소득은 초과하나 자산기준을 충족하는 경우에 신청이 가능합니다.

※ 신생아 우선공급은 우선공급 요건을 충족하고 2세이하 자녀가 있어야 하며, 신생아 일반공급은 일반공급 요건을 충족하고 2세이하 자녀가 있어야 함

Q 208 자녀수 산정은 어떻게 하나요?

A 청약신청자의 가족관계증명서상 등록되어 있는 자녀중 미성년인 자녀를 기준으로 자녀수를 산정합니다. 다만 전혼 자녀가 있는 경우에는 청약신청자와 동일한 주민등록표등본에 등재되어 있어야 합니다. 만약 청약신청자와 그 현재 배우자가 세대분리가 되었다면 나의 전혼 자녀가 배우자의 주민등록표등본에 등재된 경우도 인정됩니다.

Q 209 신혼부부 특별공급 청약신청시 조건을 잘못 신청하였으나 정당 당첨될 경우 어떻게 처리되는지?

(① 기타지역 거주자가 해당지역 거주자로 신청하거나, ② 추첨제 대상자가 우선공급 또는 일반공급으로 신청하거나, 일반공급 대상자가 우선공급으로 신청하거나, ③ 2순위자가 1순위로 신청하거나, ④ 자녀수를 실제 자녀수보다 높게 기입한 경우 등)

A 청약 자격의 적합여부는 청약자의 당첨이 아닌 신청을 기준으로 판단(소득우선공급으로 신청하였으나 소득일반공급 또는 추첨제에서 당첨되었더라도 신청한 소득우선공급 기준으로 적격심사)하며, 본인의 요건에 맞지 않게 신청한 경우에는 부적격 처리되어 최대 1년간 청약 신청이 제한됩니다.

다만, 공급되는 주택수보다 청약신청자가 같거나 적은 경우에는 잘못 신청하더라도 특별공급의 기본요건을 갖추었다면 적격 처리됩니다.

※ 경쟁이 발생하였는지에 대한 판단은 해당 타입별, 특별공급별로 판단

예시) 민영주택 신혼특별공급 전체는 경쟁이 발생하였더라도 청약자가 신청한 신혼부부 특별공급 74A형에서 전체 신청자가 배정된 물량보다 같거나 적은 경우, 기본요건(무주택세대, 신혼부부 7년 이내 등)을 충족했다면 적격 처리가 가능할 것으로 판단됨

또한, 예비당첨자 또는 다른 특별공급의 미달로 무작위 추첨되는 경우의 당첨자 선정은 신청자격의 구분없이 당첨되지 않는 사람들 중에서 추첨으로 선정하므로 예비당첨자, 무작위 추첨으로 주택을 공급받은 경우에는 특별공급의 기본요건만 갖추었다면 공급우선 순위에 따른 요건을 잘못 신청하였다고 하더라도 적격 처리됩니다.

Q 210 소득산정시 가구원수는 어떻게 산정하나요?

A 가구원수는 「주택공급에 관한 규칙」 제2의3호에 따른 세대원을 기준으로 합니다.

* 가. 주택공급신청자
* 나. 주택공급신청자의 배우자
* 다. 주택공급신청자의 직계존속(주택공급신청자의 배우자의 직계존속을 포함)으로서 주택공급신청자 또는 주택공급신청자의 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 사람

* 라. 주택공급신청자의 직계비속(직계비속의 배우자를 포함, 이하 같음)으로서 주택공급신청자 또는 주택공급신청자의 배우자와 세대별 주민등록표에 함께 등재되어 있는 사람
* 마. 주택공급신청자의 배우자의 직계비속으로서 주택공급신청자와 세대별 주민등록표에 함께 등재되어 있는 사람

※ 다만, 공급신청자의 직계존속(공급신청자의 배우자의 직계존속을 포함)은 입주자모집공고일을 기준으로 최근 1년 이상 계속하여 공급신청자 또는 그 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 경우에만 가구원수에 포함

Q 211 소득산정시 가구원수에 태아도 포함되나요?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제40조(다자녀가구 특별공급) 제2항에서 '전년도 도시근로자 가구당 월평균소득(태아를 포함한 가구원 수가 4명 이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득을 말한다. 이하 같다)'에 따라 제41조에 따른 신혼부부 특별공급, 제43조에 따른 생애최초 특별공급의 가구원수 산정시 태아 또한 포함됩니다.

※ 해당 사항은 민영주택 특별공급에 대한 사항으로 공공주택 특별공급의 경우 다르게 운영될 수 있으니 반드시 별도 확인하시기 바랍니다.

Q 212 청약신청시 맞벌이로 신청할 수 있는 기준은 어떻게 되나요?

A 소득을 산정하여 부부 모두 근로소득 또는 사업소득이 발생하는 경우에 맞벌이 기준으로 봅니다. 다만, 신혼부부 모두 소득이 있는 경우라 하더라도 부부 중 1인의 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득(4명이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득)의 140퍼센트(신생아우선공급 및 소득우선공급의 경우는 100퍼센트)를 넘지 않아야 합니다.

소득산정에 대한 사항은 청약신청자의 상황에 따라 달리 산정하며, 이는 소득산정 부분을 참고하여 주시기 바랍니다.

Q 213 현재 투기과열지구 1순위 제한이 적용중입니다. 신혼부부 특별공급 신청이 가능할까요?

A 투기과열지구 또는 청약과열지역에서는 과거 5년 이내 다른 주택의 당첨자가 된 자의 세대에 속한 경우에는 민영주택 및 국민주택의 일반공급 1순위 자격을 제한하고 있습니다.

신혼부부 및 다자녀 특별공급은 일반공급 1순위 요건을 요구하지 않으므로 1순위 제한 적용중이더라도 다른 요건을 모두 충족하는 경우라면 신청이 가능합니다. (단, 일반공급 1순위 요건을 요구하는 노부모부양, 생애최초 특별공급은 신청 제한됨)

Q 214 입주자모집공고 전에 배우자의 소유 주택을 처분했는데 신혼부부 특별공급 신청이 가능한지?

A 신혼부부 특별공급은 혼인신고 이후 무주택 요건을 유지하여야 신청이 가능합니다.

Q 215 민영주택 신혼부부 특별공급 청약신청시 성년 자녀가 있는 경우에도 1순위에 해당하는지?

A 현행 규정상 1순위는 특별공급 자격요건에 따른 혼인기간 중 자녀를 출산(임신 중이거나 입양한 경우를 포함)하여 미성년 자녀가 있는 경우(「민법」제855조제2항에 따라 혼인 중의 출생자로 인정되는 혼인외의 출생자가 있는 경우를 포함)를 규정하고 있으므로, 혼인기간 중의 성년 자녀만 있는 경우에는 1순위에 해당하지 않습니다.

3 생애최초 주택 구입자 특별공급

▣ 청약자격

○ 국민주택

가) 세대에 속한 모든 자가 과거 주택을 소유한 사실이 없을 것

나) 국민주택 일반공급 1순위 요건을 갖출 것

다) 저축액이 선납금을 포함하여 600만원 이상일 것

라) 입주자모집공고일 현재 혼인(재혼 포함) 중이거나 미혼인 자녀(입양을 포함하며, 혼인 중이 아닌 경우에는 동일한 주민등록표 등본에 올라 있는 자녀)가 있는 자

마) 근로자 또는 자영업자(입주자모집공고일 현재 근로자 또는 자영업자가 아닌 자로서 과거 1년 내에 근로소득 또는 사업소득에 해당하는 소득세를 납부한 사실이 있는 자를 포함)로서 통산하여 5년 이상 소득세를 납부한 자(이 경우 해당 소득세납부의무자이나 소득공제·세액공제·세액감면 등으로 납부의무액이 없는 경우를 포함)

바) 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 130% 이하일 것 (다만, 월평균소득이 130%를 초과할 경우에는 부동산가액이 국민건강보험법 시행령 별표4 제3호에 따른 재산등급 중 29등급 이하일 것)

* 국가·지방자치단체·한국토지주택공사·지방공사 등이 공공주택을 공급하는 경우 「사회보장기본법」 제37조에 따른 사회보장정보시스템을 통해 해당 세대의 월평균 소득 산정(자산기준은 공공주택특별법 시행규칙 등 별도 규정에 의함)

○ 민영주택(전용면적 85㎡ 이하)

가) 세대에 속한 모든 자가 과거 주택을 소유한 사실이 없을 것

나) 민영주택 일반공급 1순위 요건을 갖출 것

다) 1) 입주자모집공고일 현재 혼인중이거나 미혼인 자녀(동일 주민등록표에 등재된 경우에 한함)가 있는 자

2) 1)에 해당하지 않는 자

라) 근로자 또는 자영업자(입주자모집공고일 현재 근로자 또는 자영업자가 아닌 자로서 과거 1년 내에 근로소득 또는 사업소득에 해당하는 소득세를 납부한 사실이 있는 자를 포함)로서 통산하여 5년 이상 소득세를 납부한 자(이 경우 해당 소득세납부의무자이나 소득공제·세액공제·세액감면 등으로 납부의무액이 없는 경우를 포함)

마) 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 160% 이하일 것(다만, 월평균소득이 160%를 초과할 경우에는 부동산가액이 국민건강보험법 시행령 별표4 제3호에 따른 재산등급 중 29등급 이하일 것)

▣ 입주자 선정방법 : 경쟁 발생 시 추첨

가. 생애최초로 주택을 구입하는 자일 것

Q 216 '생애최초로 주택을 구입하는 자'의 의미는?

A 입주자모집공고일을 기준으로 청약신청자 및 세대원 전원이 구입, 상속, 증여 등 사유를 불문하고 과거 한번이라도 주택 또는 분양권등의 지분을 소유한 사실이 없는 경우입니다. 단, 주택소유여부는 「주택공급에 관한 규칙」 제53조에 따르며, 규칙 제53조에 따라 무주택으로 인정되는 경우에는 청약이 가능합니다.

※ 다만, 규칙 55조의3 제1호에 따라 배우자가 결혼 전 주택을 소유한 사실이 있는 경우(혼인신고 전에는 처분 필요)에는 생애최초 특별공급 청약이 가능

Q 217 「주택공급에 관한 규칙」 제53조에 따른 무주택을 인정받는 주택을 소유하거나 소유한 이력이 있는 경우, 생애최초 자격이 되는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제53조 각 호에 해당하는 경우에는 해당 주택을 처음부터 소유하지 않은 것으로 보고 있으며, 이에 따라 무주택세대구성원 요건을 갖추었으며, 다른 요건을 모두 충족한다면 청약이 가능합니다.

Q 218 오피스텔을 보유한 경우 민영주택 생애최초 특별공급 신청이 가능한지?

A 오피스텔은 준주택으로 분류되므로 오피스텔을 보유하였더라도 주택을 소유한 것으로 보지 않습니다.

※ 단, 도시형 생활주택의 경우 주택으로 간주합니다.

Q 219 분양권을 소유하고 있습니다. 특별공급 신청이 가능한가요?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제53조에 따르면 주택소유 여부를 판단할 때는 분양권등을 갖고 있거나 주택 또는 분양권등의 공유지분을 소유하고 있는 경우에는 주택을 소유한 것으로 보고 있습니다. 따라서, 특별공급의 자격요건에 부합하지 않습니다.

다만, 「주택공급에 관한 규칙」 부칙 〈국토교통부령 제565호, 2018.12.11.〉에 따라 분양권 등을 주택으로 보는 것은 2018.12.11. 이후에 입주자모집승인을 신청한 주택부터 적용되므로 2018.12.11. 이전에 입주자모집승인을 신청한 주택의 분양권을 보유한 경우에는 주택을 소유한 것으로 보지 않습니다. (단, 해당 분양권이 소유권이전등기가 완료되었다면 주택을 소유한 것으로 봄)

Q 220 결혼 전에 배우자가 주택을 소유한 이력이 있는데 생애최초 특별공급 신청자격이 되는지?

A 배우자의 혼인 전 청약상 규제사항은 적용하지 않으므로 배우자의 주택소유 이력이 있더라도 생애최초 특별공급을 신청할 수 있습니다. 이 경우 배우자는 혼인 전에 해당 주택을 처분한 경우에 한합니다.

나. 민영주택 일반공급 1순위일 것

Q 221 민영주택 생애최초 특별공급 신청 시에도 입주자모집공고일 현재 1순위 통장에 저축액이 선납금을 포함하여 600만원 이상인 자에 충족해야하는지?

A 민영주택 생애최초 자격요건 중 청약통장 선납금 600만원 조건은 없으나, 「주택공급규칙」 제28조제1항에 따라 민영주택 일반공급 1순위 자격을 충족하여야 하며, 따라서 「주택공급규칙」 [별표2]에서 정하고 있는 지역별 · 면적별 예치기준금액 이상을 예치하고 있어야 합니다.

* 투기과열지구 등 : 통장가입 2년 이상, 지역별 예치금액 충족자
수도권(투기과열제외) : 통장가입 1년 이상, 지역별 예치금액 충족자
비수도권(투기과열제외) : 통장가입 6개월 이상, 지역별 예치금액 충족자

참 고 민영주택 청약 예치금액기준

구분	서울특별시·부산광역시	그밖의 광역시	경기도·기타지역
전용면적 85㎡이하	300만원	250만원	200만원

※ 지역별 예치금은 청약하는 주택이 아닌 입주자모집공고일 현재 청약자의 주민등록등본상 등록된 주소지를 기준으로 하며, 투기과열지구·청약과열지역에서 공급되는 국민주택·민영주택의 경우 1순위 요건으로 세대주일 것, 과거 5년 이내 다른 주택의 당첨자가 된 자의 세대에 속한 자가 아닐 것을 요구하고 있으며, 이를 충족하지 못하는 경우에는 특별공급 신청이 불가합니다.

* 투기과열지구 및 청약과열지역에서의 1순위 청약제한 등은 한국부동산원 청약홈 (www.applyhome.co.kr) 사이트에서 확인 가능 / 청약자격 확인-청약제한사항 확인

Q 222 청약저축 통장 가입자인 경우 민영주택 생애최초 특별공급 신청이 가능한지?

A 기본적으로 민영주택은 청약부금, 청약예금, 주택청약종합저축 통장으로만 청약신청이 가능하나, 청약저축 가입자의 경우에는 입주자 모집공고일 전날까지 청약저축 통장을 청약예금 통장으로 전환하여야 인정이 가능합니다.

* 청약저축 통장은 국민주택 청약 시에만 이용 가능하며, 청약저축을 청약예금으로 전환한 후에 청약저축으로 재전환은 불가능

Q 223 2015년 경기도 거주 당시 85㎡이하 청약예금 가입자가 모집공고일 2년 전까지 서울특별시로 등본 전입하여 청약신청 하려는 경우 1순위 요건 충족이 되는지?

A 청약예금은 면적별 특화된 하나의 상품으로 85㎡이하 가입 시 경기도 거주자로 200만원 예치한 경우, 가입일로부터 2년(투기과열지구 또는 청약과열지역) 경과시 1순위 자격을 충족할 수 있습니다.

단, 지역별 예치금은 입주자 모집공고일 현재 신청자의 주민등록표등본상 주소지를 기준으로 판단하기 때문에, 경기도에서 서울로 전입한 경우에는 청약접수 당일까지 지역간 예치금 차액(100만원)을 납입하면 1순위 요건은 충족합니다.

Q 224 현재 투기과열지구 1순위 제한이 적용중입니다. 생애최초 특별공급 신청이 가능할까요?

A 투기과열지구 또는 청약과열지역에서는 과거 5년 이내 다른 주택의 당첨자가 된 자의 세대에 속한 경우에는 민영주택 및 국민주택의 일반공급 1순위 자격을 제한하고 있습니다. 생애최초 특별공급은 일반공급 1순위 요건을 요구하고 있으므로 현재 1순위

제한이 적용중인 경우라면 청약 신청이 제한됩니다. (단, 일반공급 1순위 요건을 요구하지 않는 신혼부부 및 다자녀 특별공급은 신청 가능합니다.)

다. 1) 혼인중이거나 미혼인 자녀가 있는 자

Q 225 기혼자의 경우, 모집공고일 현재 배우자가 주민등록표등본상 분리되어 있는 경우에도 청약 신청이 가능한가요?

A 입주자모집공고일 현재 청약자가 혼인사실을 가족관계증명서 또는 혼인관계증명서로 증명이 가능한 경우에는 배우자가 주민등록표등본상 분리되어 있어도 생애최초 특별공급 자격 중 '혼인' 요건을 충족한 것으로 볼 수 있습니다.

Q 226 이혼하여 현재 혼인 중이 아닙니다. 미혼인 자녀는 있으나 자녀가 모집공고일 주민등록표상 분리되어 있어도 특별공급 신청이 가능한가요?

A 공고일 현재 청약자가 이혼 등으로 배우자가 없는 경우에는 미혼인 자녀가 청약신청자와 동일한 주민등록표에 함께 등재된 경우에만 인정이 가능합니다.

Q 227 혼인하였으나 현재 이혼한 자녀도 미혼인 자녀로 인정되나요?

A 미혼인 자녀는 혼인한 이력이 없는 자녀입니다. 따라서 현재 이혼하였더라도 과거 혼인한 이력이 있는 경우에는 미혼인 자녀로 인정하지 않습니다.

* 만 18세 이상의 자녀는 혼인관계증명서(상세)를 제출하여 미혼임을 확인

Q 228 현재 청약신청자가 미혼이고 태아가 있는 경우에는 민영주택 생애최초 특별공급 신청이 가능한가요?

A 입주자공고일 현재 미혼인 청약자가 동일한 주민등록표 등본에 등재된 미혼인 자녀가 있는 경우에는 민영주택 생애최초 특별공급 자격요건을 충족하며, 청약자가 임신 중이거나 입양한 경우도 해당 요건을 충족한 것으로 봅니다.

다. 2) 혼인중이지 않거나 미혼인 자녀가 없는자

Q 229 현재 미혼이며, 자녀도 없는 경우에도 특별공급 신청이 가능한지?

A 민영주택 및 국민주택(공공주택 제외) 생애최초 특별공급은 입주자모집공고일 현재 미혼인 사람 또한 특별공급의 다른 요건을 모두 만족한다면 일부물량(30%)에 대하여 '1인 가구' 자격으로 추첨제에 청약이 가능합니다.

단, 현재 청약신청자가 단독세대주이거나 주민등록등본상 본인의 세대원이 없는 경우(형제, 자매, 동거인 등 본인의 세대원이 아닌 사람만 등록된 경우)에는 60제곱미터 이하의 주택만 신청이 가능합니다.

Q 230 현재 미혼이며, 자녀가 없으나 부모님과 함께 살고 있는 경우에는 특별공급 신청이 가능한지?

A 민영주택 및 국민주택(공공주택 제외) 생애최초 특별공급은 입주자모집공고일 현재 미혼인 사람으로 부모님과 함께 살고 있는 경우 또한 다른 요건을 모두 만족한다면 일부물량(30%)에 대하여 '1인 가구' 자격으로 추첨제에 청약이 가능합니다.

※ 이 경우, 본인 외 다른 세대원(직계존속)이 동일 주민등록표에 등재되어 있으므로 60㎡를 초과한 주택 또한 신청이 가능합니다.

Q 231 현재 미혼이며, 자녀도 없는 경우로서 부모님과 언제부터 함께 살아야 60㎡를 초과한 주택 또한 신청할 수 있나요?

A 단독세대인지 여부는 입주자모집공고일을 기준으로 판단합니다. 따라서, 입주자모집공고일에 부모님과 합가한 경우에도 특별공급의 모든 조건을 만족한다면 청약 신청이 가능하며, 60㎡를 초과한 주택 또한 신청이 가능합니다.

단, 실제 거주하지 않고 본인 또는 부모님이 주소지만 이전한 경우(위장전입일 경우)에는 「주택법」 제65조(공급질서 교란금지) 위반으로 형사처벌 외 공급계약 취소, 향후 10년간 청약자격 제한 등 불이익이 발생할 수 있습니다.

Q 232 이혼하여 현재 혼인 중이 아닌 경우로서, 모집공고일 현재 자녀가 같은 주민등록표 등본상에 등재되어 있으나, 이혼 한 자녀인 경우에도 신청 가능한지?

A 현재 혼인중이 아니며 혼인한 자녀(이혼한 자녀 포함)와 동일 세대를 구성한 경우라도 특별공급 신청이 가능합니다.(단, 추첨제로 신청하여야 함)

라. 근로자 또는 자영업자로서 통산 5년 이상 소득세를 납부한 자

Q 233 입주자모집공고일 현재 근로자 또는 자영업자만 가능한지?

A 청약신청자는 입주자모집공고일 현재 근로자 또는 자영업자여야 하며, 만약 현재 근로자 또는 자영업자가 아닌 경우라면 입주자모집공고일을 기준으로 과거 1년 내에 근로소득 또는 사업소득에 해당하는 소득세를 납부한(소득세 납부의무자이나 소득공제·세액공제·세액감면 등으로 납부의무액이 없는 경우를 포함) 사실이 있는 경우라면 근로자 또는 자영업자로 간주합니다. 다만, 이경우에도 통산 5년 이상 소득세를 납부한 내역은 필요합니다.

소득세 납부는 "납부일자"가 기준이 되며, 입주자모집공고일이 2023. 7. 1.인 경우에는 1년 이내인 2022. 7. 1. 이후 소득세를 납부한 사실이 있어야 합니다.

Q 234 본인(청약자)은 공고일 현재 근로자 또는 자영업자가 아니고, 과거 1년 내 소득세 납부사실도 없으나, 배우자가 요건을 충족하는 경우 청약신청이 가능한가요?

A 특별공급의 자격 요건은 청약신청자가 충족하여야 하며, 청약신청자가 아닌 배우자 또는 세대원이 충족한 것은 인정되지 않습니다.

Q 235 5개년 이상 소득세 납부 사실은 연속적으로 60개월 이상 납부한 것을 의미하는지?

A '5년 이상 소득세 납부'는 개월수(60개월)가 아닌 연도별 횟수를 의미합니다. 따라서 1년의 기간 동안 12개월 이하로 근무하여 납부한 경우에도 1개년의 실적으로 인정하고

있으며, 5년의 납부실적이 비연속적인 경우도 합산하여 인정가능하며, 해당년도 소득세 납부 실적도 포함됩니다.

* 2024년도에 입주자모집공고한 주택에 청약하는 경우 2015, 2017, 2019, 2022, 2024년도에 각각 소득세 납부 사실이 있는 경우에 자격 인정

Q 236 입주자모집공고일 현재 육아휴직 중이나 회사를 퇴사하지는 않은 경우 소득세 납부기준은?

A 근로자 여부는 건강보험자격득실확인서, 재직확인서 등으로 판단하며 입주자모집공고일 현재 휴직중이라고 하더라도 퇴사하지 않았다면 근로자에 해당하므로, 과거 1년 이내 소득세 납부 사실 추정없이 통산 5년 이상 소득세를 납부하였다면 소득세 납부요건은 충족한 것으로 봅니다.

Q 237 과거 소득세 납부사실을 확인할 수 있는 서류는 어떤게 있나요?

- 근로자 : 근로소득 원천징수영수증, 소득금액증명,
- 일용직 근로자 : 일용근로소득 지급명세서, 소득금액증명
- 종합소득세 신고대상자 : 소득금액증명, 납세증명서, 납세사실증명(납부내역증명)
  (① 사업주체는 소득금액증명의 결정세액과 납세증명서를 비교하여 청약신청자가 소득세를 완납하였는지 확인하여야 하고, ② 납세사실증명(납부내역증명)을 통하여 완납일자를 확인하여야 하며, ③ 일부 국세가 미납되는 등 납세증명서가 발급되지 않는 경우에는, 납세사실증명(납부내역증명)과 소득금액증명의 결정세액을 비교하여 소득세 완납사실 및 완납일자를 확인하여야 하고, ④ 결정세액이 환급 또는 0원인 경우에는 '종합소득세 과세표준 확정신고 및 납부계산서'로 결정세액이 환급 또는 없음을 확인하여야 함)
- 종합소득세 신고대상자가 아닌 경우(학원강사, 보험모집인, 프리랜서 등) : 거주자의 사업(기타)소득 원천징수영수증

Q 238 해당년도 소득세 납부사실을 확인할 수 있는 서류는?

- 근로자 : 갑종근로소득에 대한 소득세원천징수영수증(해당직장), 근로소득 원천징수부(해당직장)

- 일용직근로자 : 일용근로소득지급명세서(해당직장/세무서)
- 종합소득세 신고대상자 : 납세사실증명(납부내역증명), 종합소득세·농어촌특별세 과세표준 확정신고 및 납부계산서 등을 통한 결정세액 납부, 결정세액 환급 내역

※ 종합소득세 신고기한 전일 경우
(일반, 간이과세자) "부가가치세 확정(예정)신고서"(단, 신고서상 금액이 - 또는 0일 경우에는 소득세 납부이력으로 불인정)
(면세사업자) 사업장현황신고서 또는 면세사업자 수입금액증명원

- 종합소득세 신고대상자가 아닌 경우(학원강사, 보험모집인, 프리랜서 등) : 거주자의 사업(기타)소득 지급명세서(지급조서) 또는 간이지급명세서

Q 239 이자, 배당, 양도소득 등으로 인한 소득세 납부도 납부이력으로 인정되나요?

A 특별공급의 소득세 납부 이력은 소득세법 제19조 또는 제20조에 해당하는 근로소득(사업소득)에 대한 소득세에 한정하여 인정하고 있으며, 그 외 이자소득 및 배당소득, 양도소득 등으로 인한 소득세 납부는 인정하지 않습니다.

Q 240 신청자는 소득세를 납부한 적이 없으나, 신청자의 배우자가 5년 이상 소득세 납부 실적이 있는 경우 청약자격이 있는지?

A 특별공급의 자격 요건은 청약신청자가 충족하여야 하며, 청약신청자가 아닌 배우자 또는 세대원이 충족한 것은 인정되지 않습니다.

Q 241 소득이 발생하였으나 소득공제, 세액공제, 세액감면 등으로 납부의무액이 없는 경우에는 납부 이력으로 인정되나요?

A 소득세 납부사실 판단 시 소득세납부의무자이나 소득공제·세액공제·세액감면 등으로 납부의무액이 없는 경우에도 소득세를 납부한 것으로 인정하고 있습니다.

즉, 소득금액증명원을 발급받아 결정세액이 0 또는 (-)인 경우 또한 소득세를 납부한 것으로 봅니다.

Q 242 소득세가 발생하였으나 이를 납부하지 않은 경우 또는 일부만 납부한 경우에도 소득세를 납부한 것으로 인정되나요?

A 특별공급의 자격은 소득세가 발생한 자가 아닌 소득세를 납부한 자입니다. 따라서, 소득세 납부사실 판단 시 소득세가 발생하였음에도 이를 전액 납부하지 않은 경우에는 해당 자격을 충족한 것으로 인정되지 않습니다.

따라서, 지연납부한 경우라도 입주자모집공고일 이전에 소득세를 모두 납부하였다면 소득세 납부 이력으로 인정되나, 입주자모집공고일을 기준으로 미납 또는 일부납부 되어 있다면 특별공급의 신청이 제한됩니다.

Q 243 종합소득세 신고대상자로서 발생한 소득세를 납부하였으나, 납부내역증명(납세사실증명)에는 '납부할 내역이 없습니다'라는 문구가 있습니다. 이 경우 소득세를 납부한 것으로 인정받을 수 있나요?

A 소득금액증명원의 총결정세액을 납부기간 이전에 기 납부하여 납부기간에는 납부한 사실이 없는 경우 '납부할 내역이 없습니다.'라는 문구가 표시됩니다. "종합소득세, 농업촌특별세, 지방소득세 과세표준확정신고 및 납부계산서"를 발급받아 납부해야하는 소득세(결정세액의 합계, 28번)을 기 납부(기납부세액, 32번)하여 추가적으로 납부할 세액(납부(환급)할 총 세액, 33번)이 0 또는 - 인 경우에는 소득세를 납부한 것으로 봅니다.

참 고 종합소득세·농어촌특별세 과세표준확정신고 및 납부계산서 확인 방법

(35쪽 중 제3쪽)

관리번호	-

(년 귀속)종합소득세 · 농어촌특별세 과세표준확정신고 및 납부계산서

거주구분	거주자1 /비거주자2
내 · 외국인	내국인1 /외국인9
외국인단일세율적용	여 1 / 부 2
분리과세	여 1 / 부 2
거주지국	거주지국코드

❶ 기본사항

❷ 환급금 계좌신고 (5천만원 미만인 경우)	⑪ 금융기관/체신관서명	⑫ 계좌번호

❸ 세무대리인	⑬성 명	⑭ 사업자등록번호	- -	⑮ 전화번호
	⑯대리구분 1기장 2조정 3신고 4성실확인	⑰ 관리번호 -	⑱ 조정반번호 -	

❹ 세액의 계산

구 분			종합소득세	농어촌특별세	
종합소득금액		⑲	30,000,000		
소득공제		⑳	5,000,000		
과세표준(⑲-⑳)		㉑	25,000,000	㊶	
세율		㉒	15.0000	㊷	
산출세액		㉓	2,650,000	㊸	
세액감면		㉔	0		
세액공제		㉕	650,000		
결정세액	종합과세(㉓-㉔-㉕)	㉖	2,000,000	㊹	
	분리과세	㉗	0	㊺	
	합계(㉖+㉗)	㉘	2,000,000	㊻	
가산세		㉙	0	㊼	
추가납부세액 (농어촌특별세의 경우에는 환급세액)		㉚	0	㊽	
합계(㉘+㉙+㉚)		㉛	2,000,000	㊾	
기납부세액		㉜	2,500,000	㊿	
납부(환급)할 총세액(㉛-㉜)		㉝	-500,000	51	
납부특례세액	차감	㉞	0	52	
	가산	㉟	0		
분납할 세액	2개월 내	㊱	0		
신고기한 이내 납부할 세액(㉝-㉞+㉟-㊱)		㊲	-500,000	53	

※ 위의 경우 납부해야할 세액은 2,000,000원이며, 이를 모두 납부하여야 소득세 납부이력으로 인정되며, 원천징수 등으로 납부해야할 소득세를 기납부(2,500,000원)하였으므로 소득세를 납부한 것으로 봅니다.

Q 244 근로를 제공하는 대가로 기타소득을 받아 소득세를 납부한 경우(대학원생, 종교인 등)에는 소득세(근로소득)를 납부한 것으로 볼 수 있나요?

A 생애최초 특별공급은 소득세법 제19조 또는 제20조에 해당하는 근로소득(사업소득)에 대한 소득세를 납부한 적이 있어야 가능하며, 근로소득(사업소득)에 따른 소득세 납부 실적이 없고 기타소득만 있는 경우에는 청약이 불가합니다.

다만, 기타소득으로 신고하였더라도 근로를 제공하여 발생한 소득임을 근로계약서, 위촉장 또는 임명장, 연구용역 등에 참여하였음을 알 수 있는 서류 등으로 증빙한다면 근로소득에 따른 소득세를 납부한 것으로 인정합니다.

Q 245 미성년 시절 납부한 근로소득 또는 사업소득도 소득세 납부이력으로 볼 수 있나요?

A 「소득세법」에 따라 미성년자라도 소득이 발생하였다면 이를 신고하고 소득세를 납부하여야 합니다.

따라서 미성년 시절의 소득세를 납부한 이력도 5년 이상 소득세 납부로 인정됩니다. 다만, 생애최초 특별공급에서의 소득세는 소득세법 제19조 및 제20조에 따른 사업소득 및 근로소득을 말하는 것으로 그 외의 이자, 배당, 양도소득 등으로 소득세를 납부한 것은 인정하지 않습니다.

Q 246 종교관련종사자가 소득세 납부 시행(2018년) 전 종교관련종사자로서의 활동으로 발생한 소득은 있으나 소득세 납부 사실이 없는 경우, 소득세를 납부한 것으로 인정이 가능한지?

A 소득세 납부사실 판단 시 소득세납부의무자이나 소득공제·세액공제·세액감면 등으로 납부의무액이 없는 경우를 포함하고 있습니다. 그러나, 종교인이 과거 소득세납부의무 대상자에서 제외되어 소득세를 납부하지 않았다면 소득세를 납부한 것으로 인정할 수 없습니다.

Q 247 군복무 중(직업군인 제외)인 경우에는 소득이 없는 것으로 간주하므로 소득세 또한 납부한 것으로 판단하나요?

A 군복무 중(직업군인 제외)인 경우에는 군복무확인서와 건강보험자격득실확인서를 징구하고 소득이 없는 것으로 간주합니다.(본인 한정)

다만, 이 경우에도 소득세 납부요건은 충족하여야 하며, 군복무 중(직업군인 제외)인 병(兵)이 받는 급여는 "비과세소득"에 해당하여 이에 대한 소득세는 발생하지 않으므로, 해당 급여를 수령한 사항을 납부 이력으로 인정하는 것은 어렵습니다.

※ 다만, 군복무(직업군인 제외) 전의 근로소득 또는 사업소득에 따른 소득세를 납부하는 경우에는 이를 납부 이력으로 인정할 수 있음

Q 248 농업종사자는 근로자 또는 자영업자에 해당하나요? 또한 소득세 납부이력은 어떻게 증빙하나요?

A 농업종사자의 경우 농업경영체 등록확인서를 통해 현재 농업에 종사하고 있는 사실이 확인되는 경우 '근로자 또는 자영업자' 요건을 충족한 것으로 볼 수 있습니다.

또한, 농업경영체 등록기간이 5년 이상인 경우에는 작물재배업은 연소득 10억원까지 비과세소득인 점 등을 고려하여, 5년 이상 소득세를 납부한 것으로 보고 있습니다.

단, 농업경영체 등록기간이 5년 미만인 경우에는 농업경영체 등록기간 외에 근로소득 또는 사업소득을 납부한 사실이 있어야 합니다.

Q 249 입주자모집공고일 현재는 귀화하였으나 귀화 전 외국인으로서 근로소득 또는 사업소득으로 소득세를 납부한 내역이 있는 경우, 소득세 납부사실을 인정할 수 있는지?

A 외국인이 귀화한 경우, 귀화 전 외국인으로서의 소득세 납부 이력 또한, '5년 이상 소득세 납부'로 인정할 수 있을 것입니다. (귀화 이전/이후의 연속성을 객관적인 서류로 증빙하여야 함)

마. 소득산정

※ 여기서는 소득산정과 관련한 일반적인 내용만 언급하며, 상황별 소득산정 방식 등 자세한 사항은 4장 소득산정&자산기준 부분을 참고하여 주시기 바랍니다.

Q 250 소득산정시 가구원수는 어떻게 산정하나요?

A 가구원수는「주택공급에 관한 규칙」제2의3호에 따른 세대원을 기준으로 합니다.

* 가. 주택공급신청자
* 나. 주택공급신청자의 배우자
* 다. 주택공급신청자의 직계존속(주택공급신청자의 배우자의 직계존속을 포함)으로서 주택공급신청자 또는 주택공급신청자의 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 사람
* 라. 주택공급신청자의 직계비속(직계비속의 배우자를 포함)으로서 주택공급신청자 또는 주택공급신청자의 배우자와 세대별 주민등록표에 함께 등재되어 있는 사람
* 마. 주택공급신청자의 배우자의 직계비속으로서 주택공급신청자와 세대별 주민등록표에 함께 등재되어 있는 사람

※ 단, 다.의 직계존속은 주택공급신청자 또는 주택공급신청자의 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 1년 이상 등재되어 있어야 가구원수로 인정합니다.

Q 251 세대원이 2인 이하인 경우, 월평균 소득은 3인 이하의 소득을 적용하는지?

A 본인 포함 세대원이 2인 이하인 경우에 월평균 소득은 '3인 이하 기준 소득'을 적용합니다.

Q 252 해당 세대의 월평균 소득의 산정 대상은 어떻게 되나요?

A 소득 산정대상은 청약신청자의 가구원 중 성년자로 정하고 있습니다. 따라서, 청약신청자 및 그 배우자 외 다른 가구원 중 성년자는 모두 소득 산정의 대상입니다.

* 세대원의 실종, 별거 등으로 소득파악이 불가능한 경우에는 주민등록표 상의 말소를 확인하고 소득 산정의 대상에서 제외(단순 연락두절 등은 인정불가)

바. 기타사항

Q 253 민영주택 생애최초 주택 특별공급의 당첨자는 어떻게 선정하나요?

A 신생아 여부 및 소득기준에 따라 ① 신생아우선공급(15%), ② 신생아일반공급(5%), ③ 소득우선공급(35%), ④ 소득일반공급(20%), ⑤ 추첨제(30%)로 구분합니다.

① 신생아우선공급(15%)
2세이하 자녀가 있고 소득우선조건을 만족한 신청자를 대상으로 공급

② 신생아일반공급(5%)
2세이하 자녀가 있고 소득일반조건을 만족한 신청자와 ①의 공급에서 탈락한 사람을 대상으로 공급

③ 소득우선공급(35%)
소득우선조건을 만족한 신청자와 ②의 공급에서 탈락한사람 중 소득우선조건을 만족한 사람을 대상으로 공급

④ 소득일반공급(20%)
소득일반조건을 만족한 신청자와 ② 및 ③의 공급에서 탈락한사람을 대상으로 공급

⑤ 추첨제(30%)
추첨제 신청자(소득초과 및 자산기준 만족)와 ④의 공급에서 탈락한 사람을 대상으로 공급

※ 각 공급단계별 해당지역 거주자를 기타지역 거주자보다 우선해서 공급하며, 경쟁발생시 추첨으로 공급대상자를 선정

민영주택	국민주택
▲세대원 전원이 과거 주택 보유이력 없을 것 ▲민영 일반공급 1순위 충족 ▲혼인 중 또는 미혼 자녀가 있는자, 1인 가구 ▲소득세(5년이상) 납부한 근로자·자영업자	▲세대원 전원이 과거 주택 보유이력 없을 것 ▲국민 일반공급 1순위를 충족하고 저축액 600만원↑ ▲혼인 중 또는 미혼 자녀가 있는자, 1인 가구금번추가 ▲소득세(5년이상) 납부한 근로자·자영업자
▲**소득수준별 순차 공급** ①**우선공급**(50%) : 소득 130%↓ ②**일반공급**(20%) : 소득 160%↓ ③**추첨제**(30%): : 소득초과자 중 부동산 3.31억↓ ↓ ①**신생아 우선공급**(15%) : 소득 130%↓ ②**신생아 일반공급**(5%) : 소득 160%↓ ③**우선공급**(35%) : 소득 130%↓ ④**일반공급**(15%) : 소득 160%↓ ⑤**추첨제**(30%): : 소득초과자 중 부동산 3.31억↓ * 순차공급 순서 ① → ② → ③ → ④ → ⑤ or ② → ④ → ⑤	▲**소득수준별 순차 공급** ①**우선공급**(70%) : 소득 100%↓ ②**일반공급**(30%) : 소득 130%↓ ↓ ①**신생아 우선공급**(15%) : 소득 100%↓ ②**신생아 일반공급**(5%) : 소득 130%↓ ③**우선공급**(35%) : 소득 100%↓ ④**일반공급**(15%) : 소득 130%↓ ⑤**추첨제**(30%): : 소득초과자 중 부동산 3.31억↓ * 순차공급 순서 ① → ② → ③ → ④ → ⑤ or ② → ④ → ⑤
※ **공급단계별 경합시** : 추첨에 의함 ※ **1인가구** : 추첨제에만 청약신청 가능	※ **공급단계별 경합시** : 추첨에 의함 ※ **1인가구** : 추첨제에만 청약신청 가능

Q 254 특별공급에서 우선공급, 일반공급, 추첨제의 신청 자격은 어떻게 구분되나요?

A 청약신청자의 혼인여부 및 해당 세대의 월평균소득으로 신청자격을 구분합니다.

- 소득우선공급은 현재 혼인중이거나 미혼인 자녀가 있는 자 중 해당 세대의 월평균 소득이 도시근로자 월평균소득의 130% 이하인 경우 신청이 가능하며,
- 소득일반공급은 현재 혼인중이거나 미혼인 자녀가 있는 자 중 해당 세대의 월평균 소득이 도시근로자 월평균소득의 160% 이하인 경우 신청이 가능합니다.
- 추첨제는 혼인 및 미혼인 자녀가 있는지 여부와 관계없이 소득기준 또는 자산기준을 충족하는 경우에 신청이 가능합니다.

Q 255 청약신청시 조건을 잘못 신청하였으나 정당 당첨될 경우 어떻게 처리되는지? (① 기타지역 거주자가 해당지역 거주자로 신청하거나, ② 추첨제 대상자가 우선공급 또는 일반공급으로 신청하거나, 일반공급 대상자가 우선공급으로 신청한 경우)

A 청약 자격의 적합여부는 청약신청자의 당첨이 아닌 신청을 기준으로 판단(소득우선공급으로 신청하여 소득일반공급 또는 추첨제에서 당첨되었더라도 신청한 소득우선공급 기준으로 적격심사)하며, 본인의 요건에 맞지 않게 신청한 경우에는 부적격 처리되어 최대 1년간 청약 신청이 제한됩니다.

다만, 공급되는 주택수보다 청약신청자가 같거나 적은 경우에는 잘못 신청하더라도 특별공급의 기본요건(특별공급의 요건을 충족하고, 소득 또는 자산기준을 충족한 경우)만 갖추었다면 적격 처리됩니다.

또한, 예비입주자 또는 다른 특별공급의 미달로 무작위 추첨되는 경우의 당첨자 선정은 신청자격의 구분없이 정당당첨이 되지 않는 사람들 중에서 추첨으로 선정하므로 예비당첨자, 무작위 추첨으로 주택을 공급받은 경우에는 특별공급의 기본요건(특별공급의 요건을 충족하고, 소득 또는 자산기준을 충족한 경우)만 갖추었다면 공급우선 순위에 따른 요건을 잘못 신청하였다고 하더라도 적격 처리됩니다.

4 다자녀 가구 특별공급

▣ 청약자격

ㅇ 입주자모집공고일 현재 민법 상 미성년자인 2명 이상의 자녀(태아나 입양아를 포함한다)를 둔 자

ㅇ 입주자저축* 요건을 갖추고 있는 자

1. 국민주택: 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 지나고 매월 약정납입일에 월납입금을 6회 이상 납입하였을 것
2. 민영주택: 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 지나고 별표 2의 예치기준금액에 상당하는 금액을 납입하였을 것

ㅇ 국가·지방자치단체·한국토지주택공사·지방공사인 사업주체가 85제곱미터 이하의 주택을 건설하여 공급하는 경우 : 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득[4명 이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득을 말한다]의 120퍼센트 이하일 것

▣ 입주자 선정방법 : 배점기준표 상 점수가 높은 순으로 선정

ㅇ 동점자 처리

① 미성년 자녀수가 많은 자

② 자녀수가 같을 경우 공급신청자의 연령(연월일 계산)이 많은 자

[별표 1] 배점기준표(다자녀가구 주택에 한정한다)

배 점 표(해당사항 있는 각 항목에 √표기)					
평점요소	총 배점	배점기준		해당 사항	비 고
		기 준	점수		
계	100				
미성년 자녀수 (1)	40	4명 이상	40		자녀(태아나 입양아를 포함한다. 이하 이 표에서 같다)는 입주자모집공고일 현재 미성년자인 경우만 포함
		3명	35		
		2명	30		
영유아 자녀수 (2)	15	3명 이상	15		영유아(태아를 포함한다)는 입주자모집공고일 현재 만6세 미만의 자녀
		2명	10		
		1명	5		

배 점 표(해당사항 있는 각 항목에 √표기)					
평점요소	총 배점	배점기준		해당 사항	비 고
		기 준	점수		
세대구성 (3)	5	3세대 이상	5		공급신청자와 직계존속(배우자의 직계존속을 포함하며 무주택자로 한정)이 입주자모집공고일 현재로부터 과거 3년 이상 계속하여 동일 주민등록표등본에 등재
		한부모 가족	5		공급신청자가 「한부모가족지원법 시행규칙」 제3조에 따라 여성가족부 장관이 정하는 한부모 가족으로 5년이 경과된 자
무주택기간 (4)	20	10년 이상	20		세대원 전원이 무주택자이어야 하며, 무주택기간은 공급신청자 및 배우자의 무주택기간을 산정
		5년 이상 10년 미만	15		
		1년 이상 5년 미만	10		
해당 시·도 거주 기간 (5)	15	10년 이상	15		공급신청자가 해당 지역에 입주자모집공고일 현재까지 계속하여 거주한 기간 * 시는 광역시·특별자치시 기준이고, 도는 도·특별자치도 기준이며, 수도권의 경우 서울·경기·인천지역 전체를 해당 시·도로 본다
		5년 이상 10년 미만	10		
		1년 이상 5년 미만	5		
입주자 저축 가입기간 (6)	5	10년 이상	5		입주자모집공고일 현재 공급신청자의 가입기간을 기준으로 하며 입주자저축의 종류, 금액, 가입자 명의 변경을 한 경우에도 최초 가입일 기준으로 산정

유의사항

(1), (2) : 주민등록표등본이나 가족관계증명서로 확인(이혼·재혼의 경우 자녀가 동일한 주민등록표상에 등재된 경우(공급신청자와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 공급신청자의 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 경우도 포함)에 한함)

(3) : 한부모 가족의 경우 한부모가족증명서로 확인

(3), (4) : 주택소유여부 판단시 「주택공급에 관한 규칙」 제53조를 적용

(4), (5) : 주민등록표등본이나 주민등록표초본으로 확인

(6) : 입주자저축 가입확인서로 확인

※ 동점자 처리

① 미성년 자녀수가 많은 자

② 자녀수가 같을 경우 공급신청자의 연령(연월일 계산)이 많은 자

Q 256 자녀수 산정 기준

A 다자녀 특별공급 배점기준표 상 미성년·영유아 자녀수는 청약신청자와 동일한 주민등록표에 등재되어 있지 않더라도 가족관계증명서로 자녀 관계가 확인이 되는 경우 자녀수로 인정될 수 있으나, 재혼한 배우자의 전혼 자녀는 청약신청자의 주민등록표에 등재되어 있어야만 다자녀 특별공급 시 자녀로 인정받을 수 있습니다.

* 청약신청자 본인의 자녀는 재혼한 배우자의 주민등록표에 등재되어 있어도 자녀로 인정

또한, 임신부부 또는 입양부부가 다자녀가구 특별공급 주택의 입주자로 선정되는 경우에는 입주지정기간 개시일 전까지 출산 및 입양 관련 서류(출생증명서, 유산·낙태 관련 진단서 등)를 제출하여야 합니다.

* 입주예정자가 관련 서류를 제출하지 않거나, 불법 낙태 또는 입주 전 파양한 사실이 판명되는 경우 사업주체는 공급계약을 취소하여야 함

Q 257 자녀가 외국인인 경우 자녀수 인정 여부

A 외국인 자녀는 주택공급신청자의 가족관계증명서에 자녀로 등재되어 있는 경우 자녀수에 포함되나, 민영주택 가점제 상 부양가족으로는 인정되지 않습니다.

Q 258 다자녀 특별공급 배점기준표의 해당시·도 거주기간 산정 기준은?

A 다자녀 특별공급 배점기준표 상 해당시·도 거주기간은 청약신청자가 성년(19세, 미성년자가 혼인한 경우 성년으로 봄)이 되는 날부터 입주자모집공고일 현재까지 해당지역에 계속하여 거주한 기간을 산정합니다.

시는 광역시 · 특별자치시 기준이고, 도는 도 · 특별자치도 기준이며, 수도권의 경우 서울 · 경기 · 인천지역 전체를 해당 시 · 도로 보도록 하고 있으며, 해당 시 · 도 거주기간 확인은 주민등록표등본이나 초본을 통해 확인하고 있습니다.

Q 259 다자녀 특별공급 배점기준표의 세대구성 등 질의

A 「다자녀가구 및 노부모부양 주택 특별공급 운용지침」 [별표1] 배점기준표에 따르면 공급신청자와 직계존속(배우자의 직계존속을 포함하며 무주택자로 한정)이 입주자모집공고일 현재로부터 과거 3년 이상 계속하여 동일 주민등록표등본에 등재되어 있어야 3세대 이상으로 인정됩니다.

직계존속이 무주택자로서 청약자와 동일한 주민등록표에 3년 이상 계속하여 등재되어 있고, 주택을 소유한 직계존속의 배우자가 세대분리되어 있을 경우 3세대 이상 구성된 것으로 인정되며,

또한, 직계존속과 계부·계모(직계존속의 배우자)가 동일 주민등록표에 3년 이상 계속하여 등재되어 있는 경우에는 계부·계모는 법률상 직계존속 관계가 아니므로 신청자의 직계존속의 주택소유 여부만 판단합니다.(가점제의 부양가족 인정여부 판단기준과 다름)

(민법 제908조의2에 따라 친양자 입양되어 주민등록등초본에 부(父) 또는 모(母)로 표시되면 직계존속에 해당)

3세대 이상이면서 한부모 가족인 경우 모두 가점을 받을 수 없으며, 둘 중 하나를 선택해야 합니다.

Q 260 다자녀 특별공급 배점기준표의 세대구성 항목 중 한부모 가족 판단기준은?

A 다자녀 특별공급 배점기준표상 한부모가족 배점의 경우 공급신청자가 「한부모가족지원법 시행규칙」 제3조에 따라 여성가족부 장관이 정하는 한부모 가족으로 5년이 경과된 자로 규정하고 있습니다.

이는 누적한 기간이 아닌 입주자모집공고일을 기준으로 계속해서 5년 이상 한부모가족일 것을 의미합니다.

Q 261 3세대 구성 및 해당 시·도 거주기간 판단 시 해외체류여부 확인이 필요한지?

A 다자녀 특별공급 배점기준표 상 3세대 구성 및 해당 시·도 거주기간은 주민등록표등·초본을 통해 판단하며, 해외체류여부는 영향을 미치지 않습니다.

Q 262 다자녀 특별공급 배점기준표의 무주택기간 산정 기준은?

A 다자녀 특별공급 배점기준표 상 무주택 기간은 청약신청자가 성년(만19세, 미성년자가 혼인한 경우 성년으로 봄)이 되는 날부터 계속하여 무주택인 기간으로 산정하되 청약신청자 또는 신청자의 배우자가 주택을 소유한 사실이 있는 경우에는 그 주택을 처분한 후 무주택자가 된 날(2회 이상 주택을 소유한 사실이 있는 경우에는 최근에 무주택자가 된 날을 말함)부터 무주택 기간을 산정하여야 합니다.

청약신청자의 배우자의 경우 혼인 이후 주택을 소유한 이력만 무주택 기간에 영향을 미치며, 배우자가 혼인 전 주택을 소유하였다 혼인 전 처분한 경우에는 청약신청자 본인의 무주택기간 산정에는 영향을 미치지 않습니다.

Q 263 외국인 등록번호가 부여된 외국인으로 국내에 체류하다가 국적을 취득한 자가, 다자녀 특별공급 신청시 해당시·도 거주기간 인정방법은? (외국인일 당시 국내에 거주했던 기간을 거주기간으로 인정하는지)

A 공급규칙 제23조제2항제8호에 따르면 거주지 등을 확인할 수 있는 서류로 국내에 거주하는 대한민국 국민은 주민등록증 사본 또는 주민등록표등·초본, 외국인의 경우는 외국인등록증 사본으로 증빙할 수 있도록 규정하고 있고, 해당 사례는 외국인으로 국내에 거주하다가 대한민국 국적을 취득한 경우이므로 다자녀 특공 운용지침 별표1 기준과 같이 수도권인 경우 서울인천경기 지역 전체를 해당 시도로 하여 입주자모집공고일 현재까지 계속하여 동일한 시도에 거주한 경우에 외국인인 당시에는 외국인 등록증 사본의 거주지로 거주기간을 증빙하고 내국인 자격을 취득한 뒤부터는 해당 시도 거주기간을 합산하여 거주기간을 산정할 수 있습니다. 외국인등록증 사본 상 거주지에 해당 시도의 거주기간이 변경되었거나 입증되지 않을 경우 거주기간에 합산할 수 없습니다.

Q 264 만 60세 이상의 직계존속이 주택을 소유한 경우 무주택으로 인정되는지?

A 무주택세대구성원 판단시 청약신청자와 동일한 주민등록표에 등재된 직계존속이 만 60세 이상인 경우, 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제6호에 따라 해당 직계존속은 주택을 소유하지 않은 것으로 판단하여야 하며, 배점기준표의 3세대 구성 및 무주택기간 판단 시에도 직계존속이 만 60세 이상인 경우 무주택자로 인정됩니다.

Q 265 다자녀 특공시 청약신청자의 신청 가점은 80점이나 사업주체에서 재산정한 점수는 75점, 당첨 커트라인(최저점)은 75점인 경우 당첨으로 인정되는지?

A 다자녀가구 및 노부모 부양 주택 특별공급 운용지침 별표1 배점기준표 하단 유의사항란에 보면 동점자 발생시 ① 미성년 자녀수가 많은자, ② 자녀수가 같을 경우 공급신청자의 연령(생년월일)이 많은자 순으로 입주자를 선정하도록 규정하고 있습니다.

따라서 75점 낙첨자 중 자녀수가 동일하고 나이도 동일한 낙첨자들이 있는 경우 신청자의 가점과 연령(생년월일)을 당첨 최저점인 자의 점수·자녀수·연령(생년월일)을 비교하여, 생년월일이 최저점인 자보다 빠른 경우 정당당첨자로 인정이 가능하며, 생년월일까지 모두 동일한 경우에는 동일한 생년월일을 가진 신청자 모두가 당첨된 경우에만 당첨자로 인정이 가능합니다.

5 노부모 부양 특별공급

▣ 청약자격

- ㅇ 입주자모집공고일 현재 65세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다)을 3년 이상 계속하여 부양(같은 세대별주민등록표상에 등재되어 있는 경우에 한정한다)하고 있는 자로서
- ㅇ 공급주택의 일반공급 1순위 요건을 갖출 것(「주택공급에 관한 규칙」 제27조 및 제28조에 따른 제1순위에 해당하는 자일 것)
- ㅇ 무주택세대구성원(세대주에 한정하며, 피부양자의 배우자도 무주택자이어야 하고 피부양자의 배우자가 주택을 소유하고 있었던 기간은 무주택기간에서 제외한다. 이하 이 조에서 같다)일 것
- ㅇ 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득(4명 이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득을 말한다)의 120퍼센트 이하일 것(공공주택만 해당)

▣ 입주자 선정방법

- ㅇ 국민주택 : 저축총액(40㎡ 초과), 납입횟수(40㎡ 이하)에 따른 순차별 공급,
- ㅇ 민영주택 : 가점제 점수가 높은순 으로 입주자를 선정하되 동점일 경우 추첨

Q 266 청약신청자만 65세 이상의 직계 존속을 3년 이상 계속하여 부양하여야 인정되는지? 세대가 분리된 청약신청자의 배우자와 함께 등재된 기간도 인정이 되는지?

A 노부모 특별공급 신청을 위해서는 만 65세 이상의 직계존속이 청약신청자와 동일한 주민등록표에 3년 이상 계속하여 등재되어 있어야 하며, 청약신청자가 아닌 세대분리된 청약신청자의 배우자의 주민등록표상에 등재된 기간은 부양기간으로 인정되지 않습니다.

Q 267 가족관계등록부에 등재되지 않은 생모를 부양하고 있는 경우 노부모 부양 특별공급을 신청할 수 있는지?

A 청약신청자의 생모라 하더라도 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 가족관계증명서 상 직계존속으로 등재되어 있지 않은 경우에는 직계존속으로 인정되지 않으며, 친생자관계부존재확인소송을 통해 가족관계등록부를 정정하여야 직계존속으로 인정할 수 있습니다. 이 경우 가족관계 정정 이전에 함께 거주한 기간 또한 3년 이상 계속하여 부양한 기간으로 볼 수 있습니다.

Q 268 직계존속의 해외체류 이력이 있는 경우 노부모 특별공급 청약신청이 불가능한지?

A 노부모 특별공급 신청을 위해서는 만 65세 이상의 직계존속을 부양하고 있어야 하며, 「주택공급에 관한 규칙」에 따른 '부양'의 의미는 같은 주민등록지에 실제 거주하고 있는 것을 의미합니다.

따라서 3년의 기간 내에 피부양자가 90일 이상 연속하여 해외에 체류한 사실이 있는 경우에는 계속하여 같은 세대별 주민등록표상에 등재된 것으로 볼 수 없으므로 노부모 부양 특별공급 신청 자격이 제한되며, 이에 대한 확인을 위해 증빙서류 제출 시 출입국 사실증명원을 제출하여 해외 체류여부를 증명하여야 합니다.

Q 269 노부모 특별공급 청약 시 청약신청자의 어머니는 청약자와 동일한 주민등록에 등재되어 있으나 아버지는 주민등록이 분리되어 있는 경우, 아버지도 무주택이어야 하는지?

A 「다자녀가구 및 노부모부양 주택 특별공급 운용지침」 제4조에 따르면 노부모 특별공급 대상자는 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원인 세대주여야 하고, 피부양자의 배우자도 무주택자여야 합니다.

사업주체는 이 경우 직계존속의 가족관계증명서 또는 혼인관계증명서 상의 배우자를 확인하여 분리세대원으로 주택소유를 검색하여 자격을 검증해야 합니다.

노부모 특별공급은 65세 이상의 직계존속을 3년 이상 부양한 자에게 주택을 공급하는 것이므로 주민등록이 분리된 피부양자의 배우자(계부, 계모도 포함)도 무주택이어야 하며, 청약자의 주민등록표에 본인의 직계존속(부모, 조부모)과 배우자의 직계존속(장인, 장모) 중 한쪽(어머니, 할머니, 장모)만 등재되어 있는 경우에는 주민등록이 분리된 다른 한쪽(아버지, 할아버지, 장인)도 모두 무주택이어야 합니다.

Q 270 청약신청자와 배우자 양가 직계존속을 모시고 있는 경우 청약신청자의 피부양자는?

A 노부모 특별공급을 위한 무주택세대구성원 요건 판단 시 같은 세대를 구성하고 있지 않은 피부양자의 배우자도 주택을 소유하고 있지 않아야 하며, 가점제 무주택 기간 산정 시 피부양자 및 피부양자의 배우자가 주택을 소유하고 있었던 기간은 무주택기간에서 제외하여야 합니다.

따라서 청약신청자의 직계존속 및 청약신청자 배우자의 직계존속을 함께 부양하고 있고 모든 직계존속이 피부양자 요건을 만족하는 경우, 노부모 부양 특별공급 요건을 만족하는 직계존속 중 한 명만 피부양자로 볼 수 있으며, 피부양자가 아닌 직계존속의 배우자의 주택소유여부(무주택세대구성원) 및 주택소유이력(무주택기간)은 영향을 미치지 않으며

다만, 가점제 부양가족 산정 시에는 피부양자 여부와 무관하게 직계존속의 배우자가 주택을 소유하고 있다면 그 직계존속은 부양가족에서 제외하여야 합니다.

* 「주택공급에 관한 규칙」 [별표1] 제1호나목2) 주택공급신청자 또는 그 배우자의 직계존속은 주택공급신청자가 입주자모집공고일 현재 세대주인 경우로서 입주자모집공고일을 기준으로 최근 3년 이상 계속하여 주택공급신청자 또는 그 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재된 경우에 부양가족으로 본다. 다만, 직계존속과 그 배우자 중 한 명이라도 주택을 소유하고 있는 경우에는 직계존속과 그 배우자 모두 부양가족으로 인정되지 않습니다.

Q 271 외국인이 귀화 전 배우자의 직계존속과 함께 거주한 기간도 노부모 특별공급 자격 중 '3년 이상 계속하여 부양'한 기간으로 인정이 가능한지?

A 외국인이 귀화 전 외국인 등록 사실증명서 상의 거주지가 배우자의 직계존속의 거주지와 동일하고, 국적 취득 이후에도 배우자의 직계존속과 동일한 세대별 주민등록표에 등재되어 함께 거주한 총 기간이 연속하여 3년 이상이라면, 노부모 부양 특별공급 자격 중 '3년 이상 계속하여 부양(같은 세대별주민등록표상에 등재되어 있는 경우에 한정한다)' 요건을 갖춘 것으로 볼 수 있을 것입니다.

Q 272 계부 · 계모를 부양하고 있는 경우 노부모 부양 특별공급을 신청할 수 있는지?

A 우리 민법과 가족관계 법령에 따르면, 입양 등에 따라 법률상 직계존속 관계가 형성되지 않은 경우, 계모 또는 계부와 직계존비속 관계가 해당한다고 보기 어려우므로, 민영주택의 부양가족 가점제 산정 시에도 법률상 직계존속 관계가 아닌 계모 또는 계부는 청약신청자의 직계혈족의 배우자로서 인척관계에 해당하며 본인과의 관계에서 직계존속에 해당한다고 볼 수 없습니다.
(민법 제908조의2에 따라 친양자 입양되어 주민등록등초본에 부(父) 또는 모(母)로 표시되면 직계존속에 해당)

따라서, 법률상 직계존속이 아닌 계모, 계부가 3년 이상 동일 주민등록표에 등재되어 있다 하더라도 민영주택 청약가점제의 부양가족 대상에는 해당되지 않습니다.

Q 273 피부양자의 배우자가 만 60세 이상인 경우 무주택으로 인정이 가능한지?

A 노부모 특별공급 청약 시에는 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제6호가 적용되지 않습니다. 따라서 피부양자 및 피부양자의 배우자가 만 60세 이상이라 하더라도 주택을 소유하고 있다면 노부모 특별공급 신청을 할 수 없습니다.

* 제53조제6호 : 60세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다)이 주택 또는 분양권 등을 소유하고 있는 경우 무주택으로 인정

Q 274 피부양자 또는 피부양자의 배우자가 주택을 소유한 이력이 있는 경우 무주택기간 산정 방법

A 「다자녀가구 및 노부모부양 주택 특별공급 운영지침」 제6조제2호

나. 민간건설중형국민주택 및 민영주택의 입주자를 선정하는 경우: 규칙 별표 1에 따른 가점제를 적용(다만, 피부양자 및 피부양자의 배우자가 주택을 소유하고 있었던 기간은 무주택기간에서 제외한다)하되, 동점일 경우에는 추첨의 방법으로 공급

따라서 청약신청자 및 그 배우자가 주택을 소유하고 있지 않았던 기간이더라도 피부양자, 또는 피부양자의 배우자가 주택을 소유한 이력이 있다면 그 주택을 처분하여 무주택이 된 시점부터 무주택기간을 산정해야 합니다.

* 「주택공급에 관한 규칙」 제53조제6호(주택을 소유한 직계존속이 만 60세 이상인 경우 무주택으로 인정) 규정 미적용

6 기타 특별공급 및 우선공급

가. 기관추천 특별공급(제35조, 제36조)

Q 275 기관추천 특별공급 청약 절차는?

A (사업주체) 건설량의 10% 범위 내에서 특별공급 입주자 모집공고 및 해당 추천기관에 특별공급대상자 추천 의뢰(시 · 도지사의 승인을 받은 경우 10% 초과 공급 가능)

(추천기관*) 모집안내 및 신청 접수, 접수기간 경과 이후 자체 선정기준에 따라 추천대상자를 선정하여 사업주체에게 명단을 통보하고, 대상자에게 청약신청 안내

* 유공자 및 장기복무 제대군인(국가보훈부), 장애인(시·도지사), 중소기업근로자(중소벤처기업부), 10년이상 복무군인(국방부) 등

(추천대상자) 특별공급 청약접수 기간에 인터넷으로 청약신청

Q 276 장애인 기관추천 특별공급을 받을 수 있는 자격 및 배점기준은 어떻게 되는지?

A 장애인 특별공급은 「주택공급에 관한 규칙」 제35조제1항제17호 및 제36조제8호에 따른 기관추천 특별공급으로, 「주택공급에 관한 규칙」에서는 기관추천의 기본적인 자격요건(광역권거주, 무주택세대구성원 등)만 정하고 있으며, 세부적인 선정기준은 추천기관에 위임하고 있습니다.

따라서 장애인 특별공급 추천대상자 선정을 위해 정하고 있는 무주택기간이나 부양가족 가점 등은 국토교통부가 아닌 해당 추천기관에서 정한 기준이므로 이에 대한 문의는 추천기관인 해당 지자체(시·도지사)에 하여 주시기 바랍니다.

Q 277 제36조제1호의 철거주택 소유자가 특별공급을 받을 수 있는 관계법령이란?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제36조제1호에 따르면 사업주체는 "해당 주택을 건설하는 지역에서 철거되는 주택을 관계법령에 따라 해당 사업시행을 위한 고시 등이 있은 날 이전부터 소유 및 거주한 자(대지와 건물의 소유자가 같은 경우에 한하며, 1세대 1주택에 한한다)"를 대상으로 주택을 특별공급 할 수 있다고 규정하고 있습니다.

이외에 철거주택 기관추천 특별공급을 위한 우선순위기준 등은 관계기관의 장이 정하도록 규정하고 있는바, 보다 구체적인 자격, 선정기준에 대한 사항은 해당 주택건설지역의 해당 사업 인허가권자 및 입주자모집승인권자에게 문의하여 주시기 바랍니다.

Q 278 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 이주대책대상자에 해당하는 경우 「주택공급에 관한 규칙」 제35조제1항제12호에 따라 공급 가능한지?

A 공익사업에 따른 이주대책대상자는 별도 법률로 규정한 보상대책 대상에 해당하는 바, 이 경우 「주택공급에 관한 규칙」 제3조제2항제8호가목에 따라 공급함이 타당합니다. 이 경우 제22조, 제54조, 제57조를 적용하며, 제2조제7호다목에 따른 당첨자로서 재당첨제한 대상에는 해당하나, 제55조에 따른 특별공급 1회 제한 대상은 아닙니다.

나. 주상복합건축물에 대한 우선공급(제31조)

제31조(주상복합건축물에 대한 우선공급) 건축주는 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택외의 시설과 주택을 동일 건축물로 하여 법 제15조제1항에 따른 호수 이상으로 건설·공급하는 건축물 중 주택에 대해서는 해당 사업부지의 소유자에게 1세대 1주택을 기준으로 우선공급할 수 있다.

Q 279 주상복합건축물에 대한 우선공급이 가능한 건축물이란?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제31조에 의하면 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아

주택외의 시설과 주택을 동일건축물로 「주택법」 제15조제1항에 따른 호수이상(30호 또는 30세대)으로 건설 · 공급하는 경우 그 건축물 중 주택에 대하여는 해당 사업부지의 소유자에게 1세대 1주택을 기준으로 우선공급 할 수 있다고 규정하고 있습니다.

건축법 11조에 따른 건축허가를 받아 주택외의 시설과 주택을 동일건축물로 하여 건설, 공급하는 건축물이란 아래의 요건을 모두 갖춘 사업을 말합니다(주택법 시행령 제27조 제4항제1호)

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1호다목에 따른 준주거지역 또는 같은 조 제2호에 따른 상업지역(유통상업지역은 제외한다)에서 300세대 미만의 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 경우일 것

나. 해당 건축물의 연면적에서 주택의 연면적이 차지하는 비율이 90퍼센트 미만일 것

따라서 300세대 이상인 경우 등 위에 해당하지 않는 주상복합 건축물의 경우에는 주택법 제15조에 따른 주택건설사업 계획승인을 받고 시행하여야 하며, 이 경우 주택공급에 관한 규칙 제31조(주상복합건축물에 대한 우선공급)를 적용할 수 없습니다.

Q 280 주상복합건축물에 대한 우선공급 대상이 되는 해당 사업부지 소유자란?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제31조에 따라 해당 사업부지의 소유자에게 우선 공급하는 경우란, 「주택법」 제5조에 따라 토지소유자가 주택건설등록사업자와 공동으로 사업을 시행한 경우에만 인정되며, 건축주에게 토지를 매각한 경우에는 인정될 수 없습니다. 이 경우 토지소유자와 주택건설등록사업자와 공동 사업주체(건축주)가 되어야 하는 것이 원칙이나, 자금조달 등 안정적인 사업추진을 취해 토지소유자들이 별도의 조합을 만들거나 해당 토지를 신탁하여 신탁회사와 등록사업자가 공동건축주로서 주택을 건설, 공급하는 경우에도 실질적인 공동사업으로 보아, 실질적인 사업부지의 소유자에게 1세대 1주택을 기준으로 우선공급이 가능할 것입니다.

다만, 실질적인 공동사업 여부에 대해서는 사안별로 확인이 필요하며, 개별 사업의 우선공급 인정여부는 승인권자가 구체적 내용을 확인하여 결정하여야 할 것으로 판단됩니다.

Q 281 전체 토지 소유자들이 합의한다면 동·호수를 추첨하지 않고 각자 원하는 동·호수를 지정하여 공급하는 것도 가능한지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제25조제1항에 의하면 주택의 공급방법은 일반공급, 우선공급 및 특별공급으로 구분하고 있으며, 동조 제2항에 의하면 사업주체는 입주자를 선정하는 경우 동·호수는 추첨의 방법에 따라 배정하도록 규정하고 있습니다.

Ⅳ

소득산정

1 공공주택

▣ 공공주택 청약 검증(주택 · 소득 및 자산 등) 대상

- ㅇ 공공주택은 세대구성원의 소득 및 자산을 모두 합산하여 검증하고 있으며, 주택공급신청자 또는 주택공급신청자의 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 외국인 직계 존·비속의 경우 포함하여 자격 검증.
- ㅇ 사회보장정보시스템(범정부)을 통한 소득 및 자산 조회가 불가한 경우 청약 자격 검증이 불가함에 따라 관련 서류 제출 시 자격 검증이 가능한 유효한 주민등록번호, 외국인 등록번호 등을 제출하여야 함.

Q 282 공공주택의 소득기준 확인 방법은?

A 공공주택 소득기준은 민영주택의 소득산정 기준과 달리 「공공주택업무처리지침」 [별표 15]에 따라 근로소득, 사업소득, 재산소득, 기타소득으로 구분하여 소득 전반을 검증하도록 정하고 있으며, '사회보장정보시스템(범정부)'를 통해 소득을 확인하고 있습니다.

사회보장정보시스템 조회 결과 소득기준을 초과하여 부적격 통보를 받은 경우 이의신청은 신청인이 직접 해당 소득자료 제공기관(소득자료 출처기관 참조)의 자료를 수정한 후 동 기관의 확인서를 제출하는 경우에만 접수 및 처리하며, 만일 소명기간 내에 객관적인 증빙자료(제공기관의 확인서)를 제출하지 아니하는 분은 부적격에 이의가 없는 것으로 간주되어 별도의 통지 없이 부적격 처리합니다.

[별표 15] 소득기준 조사항목 및 소득자료 출처

구분	항목	소득항목 설명	공적자료(소득자료 출처)
근로소득	상시근로소득	상시고용되어 월정액 급여를 지급받는 자의 근로소득	건강보험 보수월액 국민연금 표준보수월액(소득신고) 장애인고용공단자료(사업주의 고용장려금 신고자료/고용부담금 신고자료: 근로소득) 국세청종합소득(근로소득)
	일용근로소득	- 근로계약에 따라 일정한 고용주에게 3개월 이상 계속하여 고용되지 아니한 자 - 건설공사종사자(동일한 고용주에게 계속하여 1년 이상 고용된 자 제외) - 하역(항만)작업 종사자(통상 근로를 제공한 날에 급여를 지급받지 아니하고 정기적으로 근로대가를 받는 자)	국세청 일용근로소득 지급명세서
	자활근로소득	자활근로, 자활공공근로, 자활공동체사업, 적응훈련, 직업훈련 등 자활급여의 일환으로 사업에 참여하여 근로를 제공하고 받는 급여 및 수당	자활근로자 근로내역
	공공일자리소득	노인일자리사업, 장애인일자리사업, 공공근로 등에 참여한 대가로 얻는 소득	노동부 '일모아' 근로내역
사업소득	농업소득	경종업(耕種業), 과수·원예업, 양잠업, 종묘업, 특수작물생산업, 가축의 사육업, 종축업 또는 부화업 등과 이에 부수하는 업무에서 얻는 소득	국세청 종합소득(사업소득) 농림축산식품부 농업직불금 * 농업소득=국세청 종합소득+농업직불금
	임업소득	영림업·임산물생산업 또는 야생조수사육업과 이에 부수하는 업무에서 얻는 소득	국세청 종합소득(사업소득)
	어업소득	어업과 이에 부수하는 업무에서 얻는 소득	국세청 종합소득(사업소득)
	기타사업소득	도매업·소매업, 제조업, 기타 사업에서 얻는 소득	국세청 종합소득(사업소득) 사업자등록증
재산소득	임대소득	부동산·동산·권리 기타 재산의 대여로 발생하는 소득	국세청 종합소득
	이자소득	예금·주식·채권의 이자와 배당 또는 할인에 의하여 발생하는 소득	국세청 종합소득
	연금소득	민간 연금보험, 연금저축 등에 의해 정기적으로 발생하는 소득	국세청 종합소득
기타소득	공적이전소득	각종 법령의 규정에 의해 지급되는 각종 수당·연금·급여·기타금품(일시금으로 받는 금품은 재산으로 산정)	국민연금급여, 사학퇴직연금급여 공무원퇴직연금급여, 국방부퇴직연금급여, 별정우체국연금, 한국고용정보원 실업급여

구분	항목	소득항목 설명	공적자료(소득자료 출처)
			근로복지공단 산재보험급여 보훈처 보훈대상자명예수당 보훈처 보훈대상자보상급여 등 * 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」 및 「보훈보상대상자 지원에 관한 법률」에 의한 간호수당, 「대일항쟁기 강제동원 피해조사 및 국외강제동원 희생자 등 지원에 관한 특별법」에 의한 의료지원금은 제외

Q 283 상시근로자의 소득산정 기준 및 확인 방법은?

A 사회보장정보시스템을 이용하여 상시근로소득을 조회한 결과 여러기관의 소득자료가 확인될 경우 상시근로소득자료 반영순위(①건강보험공단→②근로복지공단 자료→③국민연금공단→④한국장애인고용공단→⑤국세청)에 따라 선순위 기관의 조회결과를 우선 반영하여 소득을 산정하므로, 반드시 위 순위에 따라 본인 및 세대원의 소득을 확인한 후 신청해야 합니다.

※ 예시 : ①건강보험공단(건강보험 보수월액) 자료상 월소득이 200만원이고, ⑤국세청(종합소득) 자료상 월소득이 190만원일 경우 소득자료 반영순위에 따라 ①건강보험공단(건강보험 보수월액)의 소득 자료를 적용함

상시근로자의 건강보험 보수월액은 국민건강보험공단 홈페이지(www.nhis.or.kr) → 민원신청 → 개인민원 → 조회/발급 → 직장보험료 개인별 조회(공동인증서 로그인 필요)에서 확인이 가능하며, 「공공주택업무처리지침」 [별표15] 조회대상 소득항목 및 소득자료 출처의 각 소득별 소득항목 설명에도 불구하고 사회보장정보시스템에서 조회된 자료는 모두 해당 소득으로 인정합니다.

Q 284 휴직자의 소득산정 기준은?

A 휴직자의 소득은 사회보장정보시스템을 통해서 조사된 정상적으로 근무한 기간의 소득으로 산정합니다.

2 민영주택 특별공급(신혼부부, 생애최초) 및 국민주택(공공주택 제외)

* 아래의 내용은 민영주택 신혼부부·생애최초 특별공급 및 국민주택(공공주택 제외) 당첨자의 입주자 자격 확인을 위해 사업주체가 직접 서류를 제출받아 소득을 확인하는 경우 적용되는 내용임을 유의하여 주시기 바랍니다.
(공공주택의 경우 사회보장정보시스템을 통해 소득 확인)

가. 공통사항

"건강보험자격득실확인서"

㉠ 직장가입자

㉡ 지역가입자

㉢ 직장가입자의 피부양자

지역세대주

지역세대원

㉠ **직장가입자 : 매월 가입자에게 지급되는 월급에서 미리 공제하여 사용자가 납부하는 자.**
∴ 일반 사업장재직 근로자에 해당, 전년도 근로소득원천징수영수증 21번 "총급여"/ 재직기간 산정
※사례 : 성과(상여금)/육아휴직/출산휴가/전직(이직)자/신규 취업자 등

㉡ **자영업자나 일용직 등에 종사하는 등 직장에 다니지 않는 경우에 지역건강보험 가입.**
∴ 종합소득세 신고대상자일 경우, 전년도 소득금액증명원 / 사업기간 산정
※사례 : 보험모집인, 방문판매원 및 프리랜서 / 법인사업자 / 기초생활수급자 / 금년도 개업한 사업자 등

㉢ **건강보험자격득실확인서 발급일자 기준 무직상황 (세대주의 세대원으로 등재)**
∴ 입주자모집공고일(기준일*) 현재 근로자 및 자영업자가 아닌 자로서 전년도 또는 당해 연도에 소득이 있는 경우 전년도 1월1일~ 기준일까지의 총 소득을 동 기간으로 나누어 산정합니다.

㉠ **직장가입자** : 사용자(해당직장)가 건강보험료를 기공제하므로 자격득실일자를 통해 계속근로자 및 신규취업자 여부를 확인.
- **생애최초 특별공급 운용지침 제9조2항 / 신혼부부 특별공급 운용지침 제11조 2항을 준용하여 월평균 소득 산정.**
  * **예외** ⓐ 건강보험가입 상시근로자 보유한 사업장의 대표자 : 사업소득자
  ⓑ 폐업 등의 이유로, 직원들의 건강보험자격 상실 업무처리하지 미비된 경우

(예시) : '법정관리/기업회생 등' 경영상황 악화로 상기업무를 처리하는 실무자가 부재한 경우 자격상실 누락되는 경우 발생
(아래 소득심사기준 FAQ상 심사방법 확인 要)

㉡ **지역가입자** : 사업자등록자(자영업자 포함)이거나 일용직, 프리랜서 등에 종사하는 자로, 세대주인 경우 '지역세대주', 세대원인 경우 '지역세대원'으로 표기되며 가입자의 보험료 납부가 발생하므로 소득 및 재산보유 유무를 예상가능.

- **생애최초 특별공급 운용지침 제9조3항 / 신혼부부 특별공급 운용지침 제11조 3항을 준용하여 월평균 소득 산정.**

▣ 직장가입자(사업장 재직 근로소득자)의 월평균소득 산정 방식

- **일반 근로자** : 전년도 "근로소득원천징수영수증" 원본(직인날인) 또는 전년도 "소득금액증명" 원본과 "재직증명서"(직인날인)를 제출받아 월평균소득을 산정(입주자모집공고일이 4월 1일 전인 경우에는 전전년도 근로소득원천징수영수증을 제출)

- **금년도 신규취업자 또는 금년도 전직자** : 금년도 월별 "소득자별 근로소득 원천징수부" 또는 "갑종근로소득에 대한 소득세 원천징수영수증" (직인날인)과 재직증명서(직인날인), 직장의 사업자등록증 사본을 제출받아 월평균소득을 산정.
(근로기간이 1개월을 경과하지 못하여 "소득자별 근로소득 원천징수부"가 발급되지 않는 경우에는 본인과 동일한 직장의 동일 직급, 동일 호봉인 자의 전년도 근로자 원천징수영수증과 재직증명서를 제출받아 월평균소득을 추정 / 상기 방식 역시 불가하다면 근로(연봉)계약서상의 총급여를 월할계산하여 추정)

- **전년도 전직(이직) 근로자** : 전년도 "근로소득 원천징수영수증" 상의 '근무처별 소득명세'표상 '주(현)' 총급여 금액을 '재직증명서'의 근무기간으로 나누어 월평균소득을 산정

- **직장가입자이나 근로소득원천징수영수증(근로소득자용 소득금액증명원) 발급이 불가한 경우 (보육교사, 학원강사 등)** : 전년도 소득금액증명과 사업자의 직인이 날인된 재직증명서를 제출받아 월평균소득을 산정

▣ **직장가입자가 아닌 경우의 월평균소득 산정 방식**

- **일반과세자(사업자), 간이과세자, 면세사업자** : 전년도 소득금액증명 원본, 사업자등록증 사본을 제출받아 월평균소득 산정(입주자모집공고일이 7월 1일 전인 경우에는 전전년도 소득금액증명을 제출)
- **법인대표자** : 전년도 근로소득 원천징수영수증과 법인의 재무제표 등을 제출받아 (근로소득 + 배당소득)을 근로기간으로 나누어 월평균소득 산정
- **금년도에 개업한 사업자 등** : 연금산정용가입내역확인서를 제출받아 기준소득월액으로 월평균소득을 적용하되, 국민연금에 가입하지 않은 경우에는 공고일 이전으로서 공고일과 가장 가까운 시기에 신고한 부가가치세 신고서상의 과세금액 및 사업기간을 확인하여 월평균소득을 산정
- **보험모집인, 방문판매원** : 사업소득원천징수영수증, 소득금액증명 원본 또는 간이지급명세서를 제출받아 재직기간(위촉증명서 등으로 증빙)으로 나누어 월평균소득을 산정

  발급대상자 아닐 경우, 연말정산한 소득금액증명 원본의 소득금액 혹은 거주자의 사업소득 원천징수영수증상의 '해당년도 소득금액'을 수입발생기간으로 나누어 산정
- **국민기초생활수급자** : 국민기초생활수급자증명서를 징구(공급신청자가 국민기초생활수급자이면 해당 세대 전체가 기준소득 이하인 것으로 간주)
- **일용근로 소득자 등** : 사전년도 소득금액증명 또는 일용근로소득에 대한 원천징수영수증을 제출받아 월평균소득을 산정

Q 285 소득산정의 원칙은 무엇인가요?

A 소득산정은 아래의 3가지 원칙에 따라 산정합니다.

① 입주자모집공고일 현재 소득을 추정한다.
- 입주자모집공고일 현재 재직중인 직장, 운영중인 사업장에 대하여 산정

② 월평균소득은 정상적으로 재직한 기간에 대한 소득을 정상적으로 재직한 근로(사업) 기간으로 나누어 산정한다.
- 확정된 소득을 단순히 12개월로 나누는 것이 아닌 실제 정상 재직한 기간으로 나누어 월평균소득을 산정

③ 과세관청 등에 신고되어 확정된 소득을 기준으로 현재의 소득을 추정
- 확정된 소득이 아닌 경우(개인 통장 인증 등) 반영 불가

Q 286 소득증빙서류는 원본제출시 인터넷 국세청 홈페이지(www.hometax.go.kr)에서 발급받은 서류도 원본으로 인정이 가능한지?

A 국세청 홈택스에서 발급받은 서류는 발급대상자의 정보가 마스킹 처리되어 본인의 자료임을 추가적으로 증빙하여야 하므로 소득증빙서류는 세무서 또는 원천징수의무자(재직직장)에게서 발급받은 원본을 제출하여 주시기 바랍니다.

Q 287 연말정산 이전으로 전년도 소득증빙서류가 발급되지 않아 전전년도 소득서류 제출하였으나 소득이 전년도 도시근로자 월평균소득 기준을 초과하는 경우는?

A 청약신청자의 전전년도 소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 월평균 소득을 초과하는 경우에는 소득기준을 충족하지 않은 것이므로 부적격자로 구분됩니다.

Q 288 가구의 월평균소득 산정시 소득산정의 대상은?

A 특별공급의 소득산정의 대상은 청약신청자의 가구원 중 성년자이며, 가구원은 '주택공급에 관한 규칙' 제2조제2호의3에 명시되어 있는 세대원*으로 정하고 있습니다.

* 가. 주택공급신청자
* 나. 주택공급신청자의 배우자
* 다. 주택공급신청자의 직계존속(주택공급신청자의 배우자의 직계존속을 포함한다. 이하 같다)으로서 주택공급신청자 또는 주택공급신청자의 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 사람
* 라. 주택공급신청자의 직계비속(직계비속의 배우자를 포함한다. 이하 같다)으로서 주택공급신청자 또는 주택공급신청자의 배우자와 세대별 주민등록표에 함께 등재되어 있는 사람
* 마. 주택공급신청자의 배우자의 직계비속으로서 주택공급신청자와 세대별 주민등록표에 함께 등재되어 있는 사람

※ 단, 공급신청자(및 그 배우자)의 직계존속은 입주자모집공고일을 기준으로 최근 1년 이상 계속하여 공급신청자 또는 그 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 경우에만 가구원수에 포함

Q 289 외국인 직계 존·비속은 가구원수 및 소득산정의 대상에 포함이 되나요?

A 외국인은 주민등록의 의무대상이 아니며, 세대원 및 세대주가 될 수 없다는 행정안전부 해석에 따라 외국인 직계 존·비속은 가구원수에 포함되지 않으며, 소득산정의 대상에도 포함되지 않습니다.

※ 다만, 해당 사항은 민영주택 신혼부부, 생애최초 특별공급에 한정한 사항으로 공공주택의 경우 다르게 운영될 수 있으니, 반드시 별도 확인하시기 바랍니다.

Q 290 올해 통계청에서 전년도 도시근로자 월평균소득을 발표하기 전에는 전전년도 도시근로자 월평균소득과 비교하나요?

A 통계청에서 전년도 도시근로자 가구원수별 월평균소득을 발표하기 전인 경우(매년 2월경)에는 입주자모집공고문에 기재된 자료("OO년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득")를 기준으로 적합여부를 판단합니다.

Q 291 퇴직금, 연금(공무원연금, 노령연금, 개인연금 포함)은 소득산정시 포함하나요?

A 특별공급의 소득산정시 퇴직금 및 연금은 포함하지 않습니다.

Q 292 부동산(주식)의 양도차익 / 복권 당첨(기타소득) / 이자 · 배당소득은 포함하나요?

A 분류과세 또는 분리과세 대상인 양도소득세, 이자, 배당, 기타소득은 기본적으로는 제외합니다. 다만, 상기 소득 등이 기준금액 이상 발생하여 종합소득세 대상이 되는 경우에는 이를 포함하여 월평균소득을 산정합니다.

단, **본인이 대표자로 있는 법인에서의 배당소득**은 근로소득의 성격이 있는 것으로 보아 소득에 **포함**합니다.

Q 293 계속적인 근로자 또는 자영업자의 소득산정 대상 시점은?

A 소득산정의 대상시점은 입주자모집공고일을 기준으로 하며, 입주자모집공고일을 기준으로 전년도 소득자료가 발급되는지 여부로 판단합니다.
(전년도 소득자료 발급시점은 근로소득은 4.1. 사업소득은 7.1.을 기준으로 합니다)
- 입주자모집공고일이 1.1.~3.31. 근로소득, 사업소득 모두 전전년도 기준
- 입주자모집공고일이 4.1.~6.30. 근로소득 전년도, 사업소득 전전년도 기준
- 입주자모집공고일이 7.1.~12.31. 근로소득, 사업소득 모두 전년도 기준

나. 건강보험자격득실 확인서상 직장가입자(계속 근로자)

Q 294 계속적인 근로자의 소득산정 방법은 어떻게 되나요?(건강보험자격득실확인서상 직장가입자로서, 계속적으로 해당 직장에 재직한 경우)

A 전년도 "근로소득 원천징수영수증"상의 21번 항목 '총급여액' 또는 전년도 "소득금액증명"의 '근로소득(수입금액)' 기준으로 월평균 소득을 산정합니다.

Q 295 전년도 동일직장에서 계약직에서 정규직으로 전환된 경우 소득산정 방법은?

A 재직기간은 고용방식 여부(계약직, 인턴 또는 정규직 등)와 관계없이 "건강보험자격득실확인서" 상 해당 직장에서 직장근로자로의 자격을 득한 시점으로 보며, 재직기간(전년도 기준) 중 총 급여를 재직기간으로 나누어 월평균소득을 산정합니다.

Q 296 전년도에 육아기 근로시간 단축제도를 이용하여 일부기간 단축근무를 하였습니다. 이 경우, 소득산정은 어떻게 하나요?

A 근로시간 단축제도를 이용하더라도 정상재직한 것으로 보아 월평균소득을 산정합니다.

다. 퇴직자 & 무직자

Q 297 전년도 및 현재까지 계속하여 무직인 경우에 소득산정 방법은?

A 비사업자로서 건강보험자격득실확인서상 직장가입자가 아닌 경우(계속하여 근로소득, 사업소득 모두 미발생)에는 과세관청에서 발급가능한 전년도 "사실증명(신고사실없음)"을 제출(연말정산 및 종합소득세 신고기한 전으로 전년도 사실증명 발급이 안 되는 경우 전전년도 사실증명 제출)하여 무소득임을 증명하고, 비사업자 각서를 작성합니다.

Q 298 전년도 또는 금년도까지 소득이 발생하였으나, 입주자모집공고일 현재는 무직인 경우의 소득 산정 방법은?

A 입주자모집공고일 현재 무직자인 경우에는 전년도 1월 1일부터 입주자모집공고일까지의 총소득을 해당기간으로 나누어 월평균소득을 산정합니다(일할계산)

※ 월평균소득 = (전년도 1월1일부터 입주자모집일까지 총소득 / 전년도 1월1일부터 입주자모집일까지 총일수) * 30

Q 299 전년도 및 현재까지 계속하여 무직이나, 연금수급자로서 전년도 사실증명(신고사실 없음)이 발급되지 않습니다. 이 경우에 소득산정은 어떻게 하나요?

A 건강보험자격득실확인서상 직장가입자가 아니고(계속하여 근로소득, 사업소득 모두 미발생) 연금을 수급하여 전년도 사실증명(신고사실 없음)이 발급되지 않는 경우에는, 전년도 소득금액증명에 연금소득이 있고 다른 소득이 0원인 것을 확인하고 비사업자 각서를 작성하여 소득이 없는 것으로 추정합니다.

Q 300 입주자모집공고일 현재 퇴직한 경우 재직증명서를 꼭 제출해야 하나요?

A 퇴직한 경우에는 재직증명서가 아닌 퇴직증명서를 제출합니다. 또한, 건강보험자격득실확인서상 자격상실에 대한 확인 또는 퇴직소득 원천징수영수증을 제출한다면 퇴직한 것으로 인정합니다.

Q 301 직장을 퇴사했으나 건강보험이 임의계속 가입자인 경우?

A 임의계속가입자란 실업자의 경제적 부담을 완화하기 위해, 퇴직 후 건강보험 직장가입자 자격을 2년간 유지할 수 있는 제도로 본인의사에 따라 유지 가능합니다.

이 경우, 해당직장의 퇴직증명서 또는 퇴직소득 원천징수영수증을 제출한다면 해당 직장을 퇴사한 것으로 봅니다.

Q 302 청약신청자는 현재 소득이 발생하고 있으며, 배우자는 전년도 퇴사 후 현재 무직인 경우 배우자의 소득산정 방법과 맞벌이로 볼 수 있는지?

A 배우자가 현재 무직인 경우라면 무직자의 소득산정 기준(전년도 1.1.부터 모집공고일까지의 총소득 / 해당기간)으로 월평균소득을 산정하며, 산정결과 소득이 발생하였다면 ('–' 또는 '0'이 아니라면) 맞벌이로 봅니다. 다만, 신혼부부 모두 소득이 있는 경우라 하더라도 부부 중 1인의 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득(4명이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득)의 140퍼센트(신생아우선공급 및 소득우선공급의 경우는 100퍼센트)를 넘지 않아야 합니다.

※ 단, 공공주택의 경우 사회보장시스템으로 일괄조회하여 적격 여부를 판단하고 있으며, 민영주택과는 다르게 운영될 수 있습니다.

Q 303 전년도 전체 육아휴직 후 복직하지 않고 퇴사한 경우는?

A 입주자모집공고일을 기준으로 무직자인 경우에는 전년도 1월 1일부터 입주자모집공고일까지의 총소득을 동기간으로 나누어 월평균소득 산정합니다.

이 경우 총소득에는 육아휴직 기간 수령한 급여(회사지급분) 또한 포함합니다.

Q 304 보험모집인 등 프리랜서로 근무하였으나 현재에는 무직인 경우에 소득산정은?

A 프리랜서의 경우에는 건강보험 자격득실확인서로 퇴사여부를 확인할 수 없습니다. 따라서, 해당 직장의 해촉증명서를 제출하여야 현재 무직자로 인정합니다. 해촉증명서 미제출시 계속적인 프리랜서로 간주하여 전년도 소득으로 월평균소득을 산정합니다.

전년도 소득은 전년도 "소득금액증명원" 또는 "거주자의 사업(기타)소득 지급원천징수영수증"을 제출하여 산정하며, 금년도 해촉한 경우에는 금년도 재직기간 중 발생한 소득은 전년도 월평균소득을 통하여 추정합니다.

라. 휴직자 및 국외파견자

Q 305 전년도 전체 기간 휴직하고 입주자모집공고일 현재까지 휴직중인 경우 월평균소득 산정은? (전년도 기간 휴직하고 입주자모집공고일 복직하지 않은 경우)

A 전년도 전(全)기간 휴직하고 현재에도 복직하지 않았다면 육아휴직 전 정상재직한 기간의 소득으로 월평균소득을 산정합니다. 휴직기간이 명기된 재직증명서를 제출하고, 휴직 전 정상재직한 연도의 근로소득 원천징수영수증)을 제출하여 월평균소득을 산정합니다.

Q 306 전년도 전체 기간 휴직하고 금년도 복직하여 입주자모집공고일에는 근무중인 경우의 월평균소득산정은? (전년도 전체기간 휴직 후, 금년도 복직한 경우)

A 금년도 복직한 이후 기간을 기준으로 월평균소득을 산정합니다. 금년도의 "갑종근로소득에 대한 원천징수영수증(직인날인)" 또는 월별 "소득자별 근로자 원천징수부(직인날인)"와 "재직증명서(직인날인, 휴가기간 명기)"를 제출하여 복직이후 정상재직한 기간에 대한 급여를 정상재직 기간으로 나누어 월평균소득을 산정합니다.

Q 307 전년도 일부 기간 육아휴직자의 월평균소득산정?

A 전년도에 정상적으로 근무한 기간 동안의 소득을 정상적으로 근무기간으로 나누어 월평균소득을 산정합니다. 정상재직기간에는 출산휴가 기간은 포함하되, 육아휴직 기간은 제외합니다. (단, 출산휴가기간 중 고용보험 등에서 급여지원/보전 받은 경우에는 출산휴가 기간 또한 정상재직기간에서 제외합니다.)

전년도의 "갑종근로소득에 대한 원천징수영수증" 또는 월별 "소득자별 근로자 원천징수부"와 "재직증명서(휴가기간 명기된)"를 제출하여 정상재직기간의 월평균소득을 산정합니다.

Q 308 전년도에 육아휴직은 하지 않았지만 출산휴가를 사용한 경우에는 월평균소득산정을 어떻게 하나요?

A 출산휴가(유급휴가)는 원칙적으로 정상재직기간으로 간주하여 월평균소득을 추정합니다.
※ 단, 출산휴가 기간에 회사로부터 급여를 수령하지 않았거나 고용보험 출산전후휴가 급여 등을 수령한 경우에는 해당 월은 정상재직기간에서 제외

Q 309 육아휴직 기간에 성과급여가 나온 경우 소득에 포함 되나요?

A 육아휴직기간은 정상재직기간이 아니므로 해당 기간에 받은 급여(상여, 성과금 포함)는 소득금액 산정에 포함치 않습니다.

단, 입주자모집공고일 현재 퇴사하여 현재 무직인 경우에는 무직자 기준으로 월평균소득을 산정하며, 육아휴직 기간 중 수령한 급여(회사지급) 또한 총소득에 포함합니다.

Q 310 전년도 일부기간 휴직자로 정상재직기간 중 성과상여금과 명절휴가비를 받은 경우 월평균소득산정은? (일부기간 휴직자의 명절휴가비, 주기적 상여금)

A 정상 근무한 기간 동안의 소득은 상여금을 포함하여 지급받은 과세대상 소득은 모두 소득산정대상에 포함합니다.

다만, 정상근무한 일부기간 중에 명절휴가비, 성과상여금 등 반기별 1회 또는 매년 1회 주기로 지급되어 특정월의 소득으로 보는 것이 불합리한 경우에는 “회사 내규, 근로계약서” 등 객관적인 증빙서류를 제출하여 해당 급여가 정기적, 반복적인 성격의 상여금임을 증빙 된다면, 이를 지급주기에 따라 월할 계산하여 별도 합산합니다.
(반기별 수령하는 성과급인 경우에는 해당 성과급 / 6,
년 1회 수령하는 성과급인 경우에는 해당성과급 / 12로 월할 계산)

Q 311 코로나로 인하여 재직중인 직장에서 매월 일정기간 유급휴직과 무급휴직을 번갈아 가며 사용중인 경우에는 월평균소득을 어떻게 산정하나요?

A 유급 및 무급 휴직기간이 명기된 "재직증명서"와 "갑종근로소득에 대한 원천징수영수증(직인날인)" 또는 "월별 소득자별 근로소득 원천징수부(직인날인)"를 제출하며, 지급된 총급여를 정상재직 기간(유급휴직기간 포함)으로 나누어 월평균소득을 산정합니다.

※ 단, 이 경우에도 정기적 반복적인 성격의 성과금, 상여금을 수령한 경우라면 Q310과 같이 월할 계산합니다.

Q 312 전년도 일부기간 국외파견으로 국외소득이 발생한 경우 월평균소득 산정은?

A 특별공급의 소득산정은 비과세 소득이 제외된 과세소득을 기준으로 산정합니다. 따라서 비과세소득인 국외소득은 포함하지 않습니다. 다만, 국외소득이 발생한 기간 또한 정상 재직기간에도 제외하여 산정합니다.
(예시 : 전년도 1~3월 국내재직 후 4~12월 국외파견으로 국외소득이 발생한 경우 전년도 1~3월의 소득을 3월로 나누어 월평균소득 산정)

마. 신규취업자(금년도, 전년도) 및 이직자(금년도, 전년도)

Q 313 올해 신규취업자이거나 이직한 경우의 월평균소득산정 방법은?

A 금년도의 갑종근로소득에 대한 원천징수영수증(직인날인) 또는 월별 소득자별 근로소득 원천징수부(직인날인)와 재직증명서(직인날인)를 제출하여 현재 직장에 취업한 날부터 입주자모집공고일까지의 총소득을 해당기간으로 나누어 월평균소득을 산정합니다.

만약 입주자모집공고일 및 당첨자 증빙서류 제출일자까지도 급여지급이 발생하지 않았다면, 전년도 동일직장, 동일직급, 동일호봉인 자의 근로소득 원천징수영수증을 제출하거나, 해당 직장의 연봉/근로계약서(직인날인)를 제출하여 월평균소득을 산정합니다.

Q 314 전년도 신규취업자이거나 이직한 경우의 월평균소득 산정 방법은?

A (**연말정산 이후인 경우**) 전년도 근로소득 원천징수영수증상의 '근무처별 소득명세'표상 '주(현)'총급여 금액을 '재직증명서(직인날인)' 또는 건강보험자격득실확인서상 자격취득일자로 나누어 월평균 소득산정합니다.

(**연말정산 이전인 경우**) 전년도의 갑종근로소득에 대한 원천징수영수증(직인날인) 또는 월별 소득자별 근로소득 원천징수부(직인날인)와 재직증명서(직인날인)를 제출하여 현재 직장에 취업한 날부터 전년도 12.31.까지의 총소득을 해당기간으로 나누어 월평균소득을 산정합니다.

Q 315 이직하지 않았지만 근무하던 직장이 인수합병 / 영업양수도 등으로 사업자번호 또는 회사명이 변경되었습니다. 이 경우 소득산정은?

A 일반적으로 건강보험 자격득실확인서상 직장이 변경된 경우에는 이직으로 보나, 이직이 아닌 근무하던 직장이 인수합병 / 영업양수도 등으로 인해 변경되었음을 아래의 방식을 모두 증빙하는 경우에 한하여는 이직으로 보지 않으며, 계속적인 근로자로 보아 월평균 소득을 산정합니다.

① 건강보험 자격득실확인서상 기존직장의 자격상실일과 변경된 직장의 자격획득일이 동일일자이면서,
② 분할·합병 전·후 기존직장의 인사발령 공문 또는 분할·합병을 명시하는 공문(상장업체라면 공시자료 제출),
③ 재직증명서(당초 재직일이 기재되어 분할·합병 후에도 계속 근무 중임을 확인) 또는 근로계약서(분할·합병 후에도 당초 계약조건이 동일하거나 유사하여 계속 근무 중임을 확인)를 제출

Q 316 회사 계열사 내에서 인사발령으로 건강보험자격득실확인서의 직장가입자 및 사업자번호 등이 변경되었습니다. 이 경우 소득산정은?

A 일반적으로 건강보험 자격득실확인서상 직장이 변경된 경우에는 이직으로 보나, 이직이

아닌 계열사 내 인사발령임을 아래의 방식을 모두 증빙한다면 계속적인 근로자로 보아 월평균소득을 산정합니다.

① 건강보험 자격득실확인서상 기존직장(A)의 자격상실일과 변경된 직장(B)의 자격 획득일이 동일일자이면서,
② 기존직장(A)에서 변경된 직장(B)으로 근무지가 변경됨을 증명하는 인사발령 공문 등
③ 변경된 직장(B)에서 발급받은 재직증명서(기존직장(A)의 재직일이 포함되어 계속 근무 중임을 확인)를 제출

Q 317 신규취업자(금년도, 전년도) 및 이직자(금년도, 전년도)로서 일부기간만 근무하였으나 성과급, 상여급 등을 받은 경우 월평균소득 산정은?

A 현재 해당 직장에서 근무한다면, 근무기간이 짧더라도 성과급을 포함해야 합니다. 다만, 정상근무한 일부기간 중에 명절휴가비, 성과상여금 등 반기별 1회 또는 매년 1회 주기로 지급되어 특정월의 소득으로 보는 것이 불합리한 경우에는 "회사 내규, 근로계약서" 등 객관적인 증빙서류를 제출하여 해당 급여가 정기적, 반복적인 성격의 상여금임을 증빙한다면, 이를 지급주기에 따라 월할 계산하여 별도 합산합니다.

※ 반기별 수령하는 성과급은 해당 성과급 / 6, 년 1회 수령하는 성과급은 해당성과급 / 12

바. 자영업자(일반과세자, 간이과세자, 면세사업자)

Q 318 계속적인 사업자의 소득증빙은 어떻게 하나요?

A 사업자의 경우에는 원칙적으로 전년도 소득금액증명원의 과세금액을 사업기간으로 나누어 월평균소득을 산정합니다.
다만, 종합소득 신고기간 미도래 등으로 전년도 소득금액증명원 발급전인 경우에는 전전년도 소득금액증명원으로 월평균소득을 산정합니다.

Q 319 계속적인 자영업자이나 전년도 일부기간 휴업 후 현재까지 사업을 재개하지 않는 경우에는 소득산정을 어떻게 하나요?

A 계속적인 자영업자가 전년도 일부기간 휴업 후 현재까지 사업을 재개하지 않는 경우에는 휴업기간 전 정상영업한 기간의 소득으로 월평균소득을 산정합니다. 이 경우, 자영업자는 전년도 소득금액증명과 함께 휴업사실증명을 별도제출하고, 사업소득(소득금액)을 휴업기간을 제외한 정상영업한 기간으로 나누어 월평균소득을 산정합니다.

Q 320 소득금액증명원 발급이 불가한 신규사업자의 경우 소득증빙 방안은?

A 사업자는 원칙적으로 전년도 소득금액증명원으로 월평균소득을 산정하나, 신고기간 미도래 등으로 소득금액증명원 발급이 불가한 신규사업자는

① 국민연금공단에서 연금산정용 가입내역서를 발급받아 기준소득월액으로 월평균소득을 산정하거나

② 국민연금에 가입하지 않은 경우에는 공고일 이전, 가장 가까운 시기에 신고한 부가가치세 신고서상의 과세표준금액 및 사업기간을 확인하여 월평균소득을 산정합니다.

③ 신규 사업자로서 부가가치세 확정신고 기간 이전인 경우, 부가가치세 예정신고과세표준금액을 해당 사업기간으로 나누어 월평균소득을 산정

※ {부가가치세 신고서 상 세율 적용 전 매출과세표준 합계(9번) - 매입대상금액 합계(17번)} / 사업기간 (사업자등록증상 개업일자로부터 기산함, 매출세액이 아닌 매출금액 기준)

Q 321 국민연금의 기준소득월액은 어떻게 확인하나요?

A 기준소득월액은 연금산정용 가입내역확인서에서 확인 가능합니다.

Q 322 입주자모집공고일 이후 국민연금을 가입해도 인정이 되나요?

A 청약의 적격심사와 관련한 모든 사항은 입주자모집공고일을 기준으로 판단합니다. 따라서, 입주자모집공고일 이후 가입한 국민연금과 관련한 사항은 소득산정 자료로 인정이 불가합니다.

※ 국인연금 가입일은 '국민연금 가입자 증명서'로 확인

Q 323 부가가치세 확정신고 기간 이전인데, 예정신고 금액도 인정이 되나요?

A 일반사업자의 경우, 1~3월, 7~9월의 경우 예정신고 기간에 신고하므로, 부가가치세 예정신고서 상 과세표준금액을 신고기간으로 나누어 월평균소득을 산정합니다.

Q 324 신규사업자로 소득금액증명원 발급도 안되고 국민연금도 가입되어 있지 않으며, 부가가치세 신고기간도 미도래 하였습니다. 이 경우 소득산정은 어떻게 하나요?

A 객관적으로 소득산정을 증빙할 수 있는 자료를 제출할 수 없다면 적격심사를 진행할 수 없으며, 적격으로 볼 수 없습니다.

청약신청자는 소득관련 자료 미제출로 인하여 불이익이 발생하지 않도록 본인의 소득 자료를 제출할 수 있는 상황 이후에 청약하여야 합니다.

Q 325 부가가치세 신고서로 월평균소득은 어떻게 산정하나요?

A 부가가치세 신고서상의 과세표준금액은 매출과세표준 - 매입과세표준으로 산정하며, 해당 금액을 신고기간으로 나누어 월평균소득을 산정합니다.

※ 간이과세자는 과세표준 및 매출세액의 합계 - 공제세액의 합계로 산정

참 고 부가가치세 신고자료로 소득을 산정하는 방법(일반과세자)

■ 부가가치세법 시행규칙 [별지 제21호서식] 〈개정 2022. 3. 18.〉
[시행일: 2022. 7. 1.] 제4쪽의 (55)

홈택스(www.hometax.go.kr)에서도 신청할 수 있습니다.

일반과세자 부가가치세 [ ]예정 [ ]확정 [ ]기한후과세표준 [ ]영세율 등 조기환급 신고서

※ 뒤쪽의 작성방법을 읽고 작성하시기 바랍니다. (4쪽 중 제1쪽)

관리번호								처리기간 즉시
신고기간	2022년 제 기 (1월 1일 ~ 6월 30일)							
사업자	상호(법인명)	홍길동	성명(대표자명)	홍길동	사업자등록번호			
	생년월일	1901-01-01		전화번호	사업장	주소지	휴대전화	
	사업장 주소				전자우편주소			

① 신 고 내 용

구분				금액	세율	세액
과세표준 및 매출세액	과세	세금계산서 발급분	(1)	30,000,000	10 / 100	
		매입자발행 세금계산서	(2)	-	10 / 100	
		신용카드 · 현금영수증 발행분	(3)	150,000,000	10 / 100	
		기타(정규영수증 외 매출분)	(4)	20,000,000	10 / 100	
	영세율	세금계산서 발급분	(5)	-	0 / 100	
		기 타	(6)	-	0 / 100	
	예정 신고 누락분		(7)	-		
	대손세액 가감		(8)	-		
	합계		(9)	200,000,000	㉮	
매입세액	세금계산서 수취분	일 반 매 입	(10)	100,000,000		
		수출기업 수입분 납부유예	(10-1)			
		고정자산 매입	(11)	50,000,000		
	예정 신고 누락분		(12)	-		
	매입자발행 세금계산서		(13)	-		
	그 밖의 공제매입세액		(14)	-		
	합계 (10)-(10-1)+(11)+(12)+(13)+(14)		(15)	150,000,000,		
	공제받지 못할 매입세액		(16)	10,000,000		
	차감계 (15)-(16)		(17)	140,000,000	㉯	
납부(환급)세액 (매출세액 ㉮ - 매입세액 ㉯)					㉰	

과세표준 및 매출세액의 합계(9번, 200,000,000원)에서 매입세액액의 합계(17번, 140,000,000원)을 제외한 금액을 신고기간(22.1.1.~22.6.30., 6개월)로 나누어 (200,000,000-140,000,000)/6 = 10,000,000원으로 월평균소득 산정

※ 위 자료는 부가가치세법 시행규칙 제21호 서식(2022.3.18.)을 일부 편집한 것으로 부가가치세법 개정 등에 따라 발급되는 양식은 위의 내용과 다를 수 있음

참 고 부가가치세 신고자료로 소득을 산정하는 방법(간이과세자)

■ 부가가치세법 시행규칙 [별지 제44호서식] 〈개정 2022. 3. 18.〉 홈택스(www.hometax.go.kr)에서도 신청할 수 있습니다.

간이과세자 부가가치세 [ ]예정신고서 [ ]신고서 [ ]기한후과세표준신고서

(4쪽 중 제1쪽)

관리번호						처리기간	즉시
신고기간 2022년 (1월 1일 ~ 6월 30일)							
사업자	상 호	홍길동	성명(대표자명)	홍길동	사업자등록번호	- -	
	생년월일	1901-01-01		전화번호	사업장	주소지	휴대전화
	사업장 소재지				전자우편주소		

❶ 신고내용

구 분				금 액	부가가치율	세율	세 액
과세표준 및 매출세액	21.6.30. 이전 과세분	전기 · 가스 · 증기 및 수도사업	(1)	-	5/100	10/100	
		소매업, 재생용 재료수집 및 판매업, 음식점업	(2)	-	10/100	10/100	
		제조업, 농 · 임 · 어업, 숙박업, 운수 및 통신업	(3)	-	20/100	10/100	
		건설업, 부동산임대업, 그 밖의 서비스업	(4)	-	30/100	10/100	
	21.7.1. 이후 과세분	소매업, 재생용 재료수집 및 판매업, 음식점업	(5)	50,000,000	15/100	10/100	
		제조업, 농 · 임 · 어업, 소화물 전문 운송업	(6)	-	20/100	10/100	
		숙박업	(7)	-	25/100	10/100	
		건설업, 운수 및 창고업(소화물 전문 운송업 제외), 정보통신업, 그 밖의 서비스업	(8)	-	30/100	10/100	
		금융 및 보험 관련 서비스업, 전문 · 과학 및 기술서비스업(인물사진 및 행사용 영상 촬영업 제외), 사업시설관리 · 사업지원 및 임대서비스업, 부동산 관련 서비스업, 부동산임대업	(9)	-	40/100	10/100	
	영세율 적용분	세금계산서 발급분	(10)	-		0/100	
		기타	(11)	-		0/100	
	재고 납부세액		(12)				
	합계		(13)	50,000,000		㉮	
공제세액	매입세금계산서등 수취세액공제	21.6.30. 이전 공급받은 분	(14)	2,000,000		뒤쪽 참조	
		21.7.1. 이후 공급받은 분	(15)	2,000,000			
	의 제 매 입 세 액 공 제		(16)	3,000,000			
	매입자발행 세금계산서 세액공제	21.6.30. 이전 공급받은 분	(17)	2,000,000			
		21.7.1. 이후 공급받은 분	(18)	2,000,000			
	전 자 신 고 세 액 공 제		(19)				
	신용카드매출전표등 발행세액공제	21.6.30. 이전 공급한 분	(20)	3,000,000			
		21.7.1. 이후 공급한 분	(21)	3,000,000			
	기타		(22)	3,000,000			
	합계		(23)			㉯	

과세표준 및 매출세액의 합계(13번, 50,000,000원)에서 공제세액의 합계(14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22번의 합계, 20,000,000원)을 제외한 금액을 신고기간(22.1.1.~22.6.30., 6개월)로 나누어 (50,000,000-20,000,000)/6 = 5,000,000원으로 월평균소득 산정

※ 위 자료는 부가가치세법 시행규칙 제44호 서식(2022.3.18.)을 일부 편집한 것으로 부가가치세법 개정 등에 따라 발급되는 양식은 위의 내용과 다를 수 있음

Q 326 전전년도 사업개시를 하고 전년도에 소득신고를 하지 않았습니다. 이 경우 국민연금 또는 부가가치세로 소득을 산정할 수 있나요?

A 전전년도 사업을 개시한 경우라면 성실히 소득신고를 하였다면 전년도 소득금액증명원 발급이 가능하므로 반드시 소득금액증명원을 제출하여야 하며, 그 외의 다른 서류(국민연금, 부가가치세 등)는 인정할 수 없습니다.

※ 단, 부가가치세, 세금계산서 등 매출이 발생하지 않아 신고할 내용이 없는 경우로서 사실증명(신고사실 없음)을 제출하는 경우에는 무소득으로 간주

Q 327 전년도에 직장을 퇴사하고 신규로 사업장을 개설하였지만 현재까지 소득이 없습니다. 이 경우 소득산정은 어떻게 하나요?

A 자영업자가 사업소득이 없는 경우에는 전년도 사실증명(신고사실 없음)을 제출하여 소득이 없음을 증빙합니다. 다만, 전년도 일부기간 근로소득이 발생하여 전년도 사실증명(신고사실 없음)이 발급되지 않는 경우에는, 직장 재직여부 확인과 함께 전년도 소득금액증명을 제출하여 사업소득이 0원임을 확인하고 소득이 없는 것으로 추정합니다.

※ 전년도 신규사업장을 개설하고 입주자모집공고일 현재 전년도 사실증명(신고사실 없음) 발급기한 전인 경우에는 '국민연금 표준(기준)소득월액' 또는 입주자모집공고일 이전으로서 공고일과 가까운 시기에 신고한 '부가가치세 신고자료'를 적용하여 소득 추정

Q 328 사업자를 전년도 또는 금년도에 폐업하고 현재 무직인 경우 월평균소득 산정은?

A 입주자모집공고일 현재 무직이라면 무직자 기준으로 소득을 산정합니다.(전년도 1월 1일부터 입주자모집공고일까지의 총소득을 해당기간으로 나누어 월평균소득 산정)

※ 금년도 폐업자의 금년도 소득은 전년도 소득금액증명원으로 추정한 월평균소득으로 추정

Q 329 계속적인 개인사업자로 입주자모집공고일 현재 전년도 소득금액증명원이 발행전일 때 전전년도 소득금액증명원을 제출해야하는데, 이 서류 대신 금년신규사업자로 적용해서 서류제출해도 되나요?

A 임의로 운용지침을 벗어난 산정방식은 인정하지 않습니다. 계속적인 사업자로 전년도 소득금액증명원 발급 전인 경우에는 전전년도의 소득금액증명원을 제출하여야 합니다.

Q 330 배우자가 사업소득이 있는데 제3자와 공동명의로 되어 있습니다. 소득금액증명원 상의 소득을 1/2로 나눠야하나요? 아니면 전체소득으로 봐야하나요?

A 사업자가 공동명의인 경우에도 소득세는 인별로 과세되므로 배우자의 종합소득세 신고용 소득금액증명원을 참조하여 소득산정 합니다.

단, 신규사업자로서 부가가치세를 통한 추정소득 산정시에는 사업장을 기준으로 산정되므로 지분율을 감안하여 계산하여야 합니다.

Q 331 간이과세자는 사업자 등록증을 제출하여 소득을 증빙할 수 있나요?

A 현재, 간이과세에 대한 소득기준이 상향(4800만원 → 8000만원)으로 개정됨에 따라 간이과세자 또한 일반과세자와 동일한 방식으로 소득을 산정하여야 합니다. 기존에 허용되었던 간이과세자의 사업자 등록증 제출만으로의 소득산정(연 4800만원 / 12개월 = 사업소득 400만원)은 현재에는 허용하지 않습니다.

※ '21.11.16. 신혼부부 및 생애최초 특별공급 지침 개정 완료된 사항

Q 332 사업자인데 전년도 소득이 (-)로 신고 되었습니다. 배우자는 근로소득자입니다. 민간분양 신혼부부 특별공급시 외벌이로 봐야하나요? 맞벌이로 봐야하나요?

A 전년도 소득이 (-) 혹은 0원으로 신고 된 경우라면, 맞벌이 기준이 아닌 외벌이 기준으로 체크하여야 합니다. 부부 모두 소득이 있는 경우에만 '맞벌이'로 봅니다. 다만, 신혼부부 모두 소득이 있는 경우라 하더라도 부부 중 1인의 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득(4명이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득)의 140퍼센트(신생아우선공급 및 소득우선공급의 경우는 100퍼센트)를 넘지 않아야 합니다.

Q 333 개인사업자이나 소속근로자가 있어 직장가입자로 건강보험에 가입되어 있는 경우 소득산정은? (사업자이나 건강보험 자격득실확인서상 직장가입자인 경우)

A 한 사업장에서 "대표+1인 이상의 직원"이 건강보험에 가입되어 있는 경우에는 건강보험 자격득실확인서상 "직장가입자"로 확인됩니다. 이 경우에도 사업자로 보아 해당 사업장에서 발생한 사업소득으로 월평균소득을 산정합니다.

Q 334 2개 사업을 운영하다가 폐업한 경우 소득산정 방법?

A 소득산정은 입주자모집공고일을 기준으로 합니다. 따라서, 입주자모집공고일을 기준으로 현재 운영중인 사업장을 기준으로 월평균소득을 산정하며, 폐업한 사업의 소득은 고려하지 않습니다.

"종합소득세 과세표준 확정신고 및 납부계산서"의 사업소득명세에 사업별로 구분되어 있는 소득을 확인하여 폐업한 사업소득은 제외하고 현재 운영중인 사업소득을 해당 사업장의 사업기간으로 나누어 월평균소득 산정합니다.

Q 335 2개 이상의 사업을 운영하는 경우로서 일부 사업장에서 소득이 마이너스인 경우에 소득산정 방법? (복수 사업자)

A 사업자의 소득산정시 종합소득세 신고를 완료하여 소득금액증명원이 발급되는 경우에는 소득세법상 사업자번호가 분리되더라도(여러개의 사업장이 있더라도) 소득은 인별 합산하므로 소득금액증명의 사업소득금액을 기준으로 합니다.

다만, 신규사업자 등으로서 아직 소득금액증명원 발급기한 도래전으로 서류 발급이 불가하여 부가가치세 신고자료 등으로 소득을 산정하는 경우에는 해당 사업장에 대한 소득이므로 -인 부분은 0으로 처리하여 산정합니다.

예시) A사업장 2,000만원 / B사업장 -3,000만원 / C사업장 5,000만원 인 경우
종합소득세의 경우 A+B+C 합산(4,000만원)을 사업기간으로 나누어 산정
부가가치세의 경우 A+0+C 합산(7,000만원)을 사업기간으로 나누어 산정

사. 법인대표자

Q 336 법인대표자의 소득산정은 어떻게 하나요?

A 계속적인 법인대표자의 경우에는 전년도 근로소득 원천징수영수증과 재무제표 및 원천징수이행명세서를 제출하여 근로소득과 배당소득의 합산금액을 근로기간으로 나누어 월평균소득을 산정합니다.

Q 337 법인대표자의 배당소득은 어떻게 확인하나요?

A 원칙적으로 배당소득은 월평균소득 계산시 제외하나, 본인이 대표로 있는 법인에서 발생한 배당소득은 근로소득의 성격이 있는 것으로 보아 월평균소득 산정시 포함합니다.

배당소득은 원천징수의무자(해당 법인)이 발급하는 "원천징수이행상황신고서"로 배당소득(A60)이 발생하였는지를 확인하고, 발생한 내역이 있는 경우에는 법인대표자에게 지급한 내역을 확인(배당소득 원천징수영수증을 수령)합니다.

Q 338 무보수 법인대표자로 근로소득이 발생하지 않습니다. 이 경우 소득산정은 어떻게 하나요?

A 무보수 법인대표자의 경우에는 자영업자와 동일한 기준으로 소득을 산정합니다. 법인의 재무제표를 제출하여 전년도 당기순이익을 법인대표자의 보수로 추정합니다.

※ 세법상 법인과 다르게 주택 청약에서의 소득산정시에는 법인의 사업소득을 무보수 법인대표자의 소득으로 간주합니다.

Q 339 금년도 신규 개설한 무보수법인 대표자의 경우에는 소득산정은 어떻게 하나요?

A 자영업자와 동일한 방식으로 소득을 산정합니다.

재무제표 작성 이전의 경우에는 법인의 부가가치세 신고 자료로 소득을 산정합니다.

※ 무보수 법인대표자의 경우에는 국민연금으로는 법인에서 발생한 소득의 추정이 불가하므로 국민연금으로 소득을 추정하지 않습니다.

Q 340 당초에는 무보수 대표자였으나 근로소득을 받는 대표자로 변경이 가능한가요?

A 소득산정은 입주자모집공고일을 기준으로 합니다. 따라서, 입주자모집공고일 이전에 국민연금공단 등에 근로소득을 받는 것으로 신고하여 변경이 완료되었다면 변경된 사항으로 소득을 산정합니다.

다만, 입주자모집공고일 이전에 신청하였다고 하더라도 공고일 이후 변경되는 사항은 인정이 불가합니다.

아. 프리랜서 및 기타 근로자(4대보험 미가입 근로자 등)

Q 341 근로소득자로 근무하다가 퇴사하여 현재는 일용직으로 근무하는 경우 소득산정은?

A 퇴사한 직장의 소득은 제외하고 일용직 근로자로서의 소득을 기준으로 월평균소득을 산정합니다.

"일용근로소득지급명세서"(해당직장/세무서)를 제출하며, 소득이 발생한 월을 기준으로 월할 계산합니다.

예를 들어 A직장에서 1, 2월 B직장에서 2, 3, 4월, C직장에서 11, 12월 근무한 경우라면 A, B, C직장에서의 총 급여를 실질적인 근로기간(1, 2, 3, 4, 11, 12월)인 6개월로 나누어 월평균소득 산정합니다.(무조건 12개월로 나누지 않음)

※ 일용직 근로자는 3개월 미만으로 근로하는 것을 전제로 하고 있으며, '건강보험자격득실확인서'상 해당직장 및 직장가입자(일용)으로 기재됨에 따라 계속적인 일용직 근로자의 경우에는 회사를 이동하더라도 이직으로 보지 않습니다.

Q 342 종합소득세 신고대상자(보험모집인 및 방문판매원 등)의 월평균소득은 ?

A 종합소득세 신고대상자의 경우, 전년도 "소득금액증명원"의 사업(기타)소득금액을 소득발생기간으로 나누어 월평균 소득 산정합니다.

계속적인 프리랜서로서 종합소득세 신고대상자는 전년도 소득금액증명원이 발급되기 전(1,1.~6.30.)인 경우라면 전전년도 종합소득세 소득금액증명원으로 소득을 추정합니다.

종합소득세 신고대상자가 아닌 경우에는 “거주자의 사업(기타)소득 원천징수영수증” 혹은 “거주자의 사업(기타)소득 지급명세서”상의 ‘해당년도 소득금액’을 수입발생기간으로 나누어 월평균소득을 산정합니다.

수입발생기간이 단기간으로, 사업소득 원천징수영수증 등의 발급이 어려운 경우에는 간이 지급명세서(사업소득)을 통해 월평균소득을 산정합니다.

프리랜서의 경우에도 근로(사업)기간 추정을 위하여 위촉 및 해촉증명서 등을 첨부하여야 하며, 근무처가 달라지더라도 이직으로 보지 않습니다.

Q 343 학원강사로 근무중이나, 근로소득원천징수영수증이 발급이 되지 않는 경우 어떤 서류를 제출해야 하는지?

A 고용형태가 근로자가 아닌 경우에는 근로소득 원천징수영수증이 발급이 되지 않을 수 있습니다. 소득금액증명원을 발급하거나 종합소득세 신고대상이 아닌 경우에는 거주자의 사업(기타)소득 원천징수영수증을 발급받아 재직기간으로 나누어 월평균소득을 산정합니다.(위촉장 제출 필요)

Q 344 재직하던 직장이 폐업 / 소재불명 되어 전년도 소득자료 발급이 곤란한 경우?

A 건강보험자격득실확인서로 전년도에 해당 직장에 재직하였음을 확인하고, 재직하던 직장이 폐업 / 소재불명 및 소득신고를 하지 않아 불가피하게 전년도 소득자료 발급할 수 없음을 아래의 방법으로 입증하여야 합니다.

1. 홈텍스(www.hometax.go.kr)에서 전년도에 신고된 내용이 없음을 확인하거나("MY 홈텍스 → 연말정산/지급명세서 탭 → 지급명세서 제출내역" 조회하여 전년도의 소득자료가 신고되지 않았음을 확인 - 현장에서 직접 구현)
2. 과세관청에서 발급되는 전년도 ‘사실증명(신고사실 없음)’을 제출(7월 이후)

① 전전년도 해당직장의 근로소득 원천징수영수증과 ② 전전년도 및 전년도 건강보험 납입내역서를 제출하며, 건강보험 납입내역금액으로 전전년도와 전년도의 급여의 인상폭이 크지 않음을 증빙한다면 전전년도 급여로 전년도 월평균소득을 추정합니다.

Q 345 기초생활수급권자의 경우 소득을 어떻게 증빙하나요?

A 국민기초생활수급자증명서를 제출하여 청약자가 국민기초생활수급자임을 증명하는 경우에는 별도로 소득산정없이 해당 세대 전체가 기준소득 이하인 것으로 간주합니다.

※ 단, 기초생활 수급권자라 하더라도 입주자모집공고일 현재 근로자 또는 자영업자로서 통산하여 5년 이상 소득세를 납부하여야 하며, 기초생활수급자증명서는 소득산정시에만 활용되는 것으로 소득세를 납부한 것을 의미하지는 않습니다.

Q 346 건강보험자격득실확인서의 발급이 어려운 의료급여 1종 및 2종 수급권자의 경우 어떻게 소득을 증빙해야 하는지?

A 의료급여 1종 및 2종 수급권자는 의료급여 수급권자임을 확인할 수 있는 서류(수급권자 자격취득 통보서, 지자체에서 발급)와 현재 근무하고 있는 직장의 전년도 근로소득 원천징수영수증 또는 전년도 소득금액증명원 및 사업자등록증 사본을 제출합니다.

소득이 없는 경우에는 과세관청 발급 가능한 '사실증명(신고사실 없음)'과 '비사업자 확인각서'를 제출합니다.

Q 347 농업 종사자의 소득은 어떻게 산정하나요?

A 농업 종사자의 경우에는 전년도 소득금액증명원의 사업소득(소득금액)을 사업기간으로 나누어 월평균소득을 산정합니다.

단, 사실증명(신고사실 없음)을 제출하는 경우에는 무보수로 봅니다.

Q 348 농업 종사자이나 현재 연금을 수령하는 경우에는 소득은 어떻게 신장하나요?

A 농업 종사자의 경우에는 전년도 소득금액증명원의 사업소득(소득금액)을 사업기간으로 나누어 월평균소득을 산정합니다.

단, 종합소득세 신고대상자가 아닌 경우로서 연금을 수령하여 사실증명(신고사실 없음)이 발급되지 않는 경우에는 소득금액증명원 또는 연금소득 원천징수영수증을 발급받아 국민연금을 수령중임을 증명한다면 사실증명(신고사실 없음)을 제출한 것으로 간주합니다. 또한, 연금소득은 월평균소득 산정시 포함하지 않습니다.

Q 349 종교단체에서 급여를 지급받고 계속적인 종교인으로 활동하고 있습니다. 이 경우에는 월평균소득을 어떻게 산정하나요?

A 종교인 소득은 기타소득 또는 근로소득으로 신고되므로, 종교인에게 지급된 소득이 기타소득인 경우에는 전년도 소득금액증명을 제출하여 '종합소득세 신고(결정, 경정) 현황'의 기타소득(소득금액) 또는 '연말정산(지급명세서 제출) 현황'의 종교인소득(소득금액)에 기재된 종교인소득을 대상으로 소득산정하며, 근로소득인 경우에는 근로자의 월평균산정방법을 준용합니다.

※ 기타소득은 기준금액 이상 발생하여 종합소득세 대상이 되는 경우가 아니면 소득산정에서 제외하는 것이 원칙이나, 해당 소득이 근로를 제공하여 발생한 소득임을 근로계약서, 위촉장 또는 임명장 등의 서류로 증빙한다면 근로소득이 발생한 것으로 판단함

자. 근로소득과 사업소득이 동시에 발생하는 경우

Q 350 근로소득과 사업소득이 동시 발생할 경우 월평균소득산정? (근로소득 + 사업소득)

A 입주자모집공고일 기준 근로소득과 사업소득이 동시에 발생할 경우, 근로 및 사업소득 모두 증빙하여야 합니다.

* 월평균소득 = (사업소득/사업기간) + (근로소득/근로기간)
* 사업소득 = 소득금액증명의 사업소득금액
* 근로소득 = 근로소득원천징수영수증의 ㉑총급여 또는 소득금액증명의 근로소득 수입금액 (지급받은 총액)

Q 351 계속적인 근로소득자이나 최근 사업장을 개업하였습니다. 근로소득과 사업소득을 모두 증빙하여야 하나, 연말정산 전으로 소득금액증명원 발급이 되지 않는 경우 사업소득 산정은 어떻게 하나요?

A 계속적인 근로자이면서 신규사업자인 경우에 사업소득은 공고일 이전, 가장 가까운 시기에 신고한 부가가치세 신고서상의 과세금액 및 사업기간을 확인하여 월평균소득을 산정합니다.

또한, 부가가치세 확정신고 기간 이전인 경우, 부가가치세 예정신고과세금액을 해당 사업기간으로 나누어 월평균소득을 산정합니다.

※ { 부가가치세 신고서 상 세율 적용 전 매출액 합계(9번) - 매입액 합계(17번) } / 사업기간 (사업자등록증상 개업일자로부터 기산함)

※ 국민연금을 직장가입자로 납부할 경우 사업소득에 대한 추정이 곤란하며, 부가가치세 신고기간 미도래 등으로 사업소득 관련 자료를 제출하지 못하는 경우 부적격되오니, **청약신청자는 본인의 소득관련 자료를 제출할 수 있는 상황 이후에 청약을 신청하여야 합니다.**

Q 352 계속적인 근로자이며, 사업자(자영업자)입니다. 그러나, 현재 재직중인 직장은 장기휴직중인 상황인데, 소득증빙은 어떻게 하나요?

A 계속적인 근로자이며, 자영업자인 경우에는 근로소득과 사업소득을 각각 산정하여 이를 합산하여야 합니다. 사업소득은 계속적인 자영업자 기준으로 전년도 발생한 사업소득으로 산정하며, 근로소득은 전년도 및 전전년도부터 계속하여 휴직중이라면 과거 정상적으로 재직한 기간의 소득을 해당 재직기간으로 나누어 월평균소득을 산정합니다. 또한, 청약신청자는 휴직기간이 명기된 재직증명서 등을 제출하여 현재까지 계속 휴직중임을 증빙하여야 합니다.

* 월평균소득 = (사업소득/사업기간) + (근로소득/근로기간)
* 사업소득 = 전년도 소득금액증명의 사업소득(소득금액)
* 근로소득 = 휴직 전 정상적으로 재직한 기간의 근로소득 원천징수영수증의 ㉑총급여 또는 소득금액증명의 근로소득(수입금액 또는 지급받은 총액)

Q 353 근로소득과 사업소득이 모두 있는 경우 연말정산 도래시기별 소득 산정 방식

(CASE 1)

A 근로소득, 사업소득 연말정산 전인 경우(입주자모집공고일이 1월 1일 이후 4월 1일 이전) 근로소득 및 사업소득 모두 전전년도 기준으로 산정

* 사업소득 = 전전년도 소득금액증명의 사업소득(소득금액)
* 근로소득 = 전전년도 근로소득원천징수영수증의 ㉑총급여 또는 전전년도 소득금액증명의 근로소득(수입금액 또는 지급받은 총액)
  ⇒ 총 소득 = 사업소득 + 근로소득

(CASE 2)

A 근로소득은 연말정산 후, 사업소득은 연말정산 전인 경우(입주자모집공고일이 4월 1일 이후 7월 1일 이전)

근로소득은 전년도 기준으로 사업소득은 전전년도 기준으로 산정

* 사업소득 = 전전년도 소득금액증명의 사업소득(소득금액)
* 근로소득 = 전년도 근로소득원천징수영수증의 ㉑총급여 또는 전년도 소득금액증명의 근로소득(수입금액 또는 지급받은 총액)

⇒ 총 소득 = 사업소득 + 근로소득

(CASE 3)

A 근로소득, 사업소득 연말정산 후인 경우(입주자모집공고일이 7월 1일 이후 1월 1일 이전)

근로소득, 사업소득 모두 전년도 기준으로 산정

* 사업소득 = 전년도 소득금액증명의 사업소득(소득금액)
* 근로소득 = 전년도 근로소득원천징수영수증의 ㉑총급여 또는 전년도 소득금액증명의 근로소득(수입금액 또는 지급받은 총액)
  ⇒ 총 소득 = 사업소득 + 근로소득

3 민영주택 특별공급(신혼부부, 생애최초) 자산기준(공공주택 제외)

* 아래의 내용은 민영주택·국민주택 신혼부부·생애최초 특별공급의 신청자 중 소득기준을 초과하는 사람에 대하여 자산기준을 산정하는 방식으로 공공주택의 경우에는 별도의 기준에 따라 산정함을 알려드립니다.

Q 354 생애최초 및 신혼부부 특별공급 신청시 모든 청약자가 자산기준 자료를 제출하여야 하나요?

A 생애최초 및 신혼부부 주택 특별공급의 자산기준은 소득기준 초과자인 경우에 한하여 자산기준을 평가하며, 청약신청자가 소득기준을 만족하는 경우에는 별도로 자산기준을 평가하지 않습니다.

* 생애최초 특별공급 : 국민주택 130% 초과, 민영주택 160% 초과
  신혼부부 특별공급 : 맞벌이 160% 초과, 외벌이 140% 초과

Q 355 자산기준 평가 대상은 어떻게 되나요?

A 특별공급의 자산기준은 현재 부동산가액만을 기준으로 평가하며, 건축물(주택 및 주택 외 건축물)과 토지에 대하여 평가합니다.

그 외 예금, 채권, 보험, 연금 등의 금융자산가액, 자동차 등의 자동차가액, 분양권 등의 일반자산가액은 포함하지 않습니다.

Q 356 보유중인 부동산이 없는 경우 인터넷등기소에서 발급이 불가한데 어떻게 증빙하나요?

A 대법원 인터넷등기소에서는 부동산 소유현황이 없는 경우에는 해당 내용을 캡쳐하여 제출하며, 필요시 사업주체는 청약자로 하여금 현장에서 직접 해당 화면을 구현하도록 합니다.

또한, 지방세 세목별 과세증명서(전국자치단체)를 발급받아 재산세가 발생한 사실이 없음을 증빙합니다.(해당 서류는 해당 시청, 구청, 군청에서 발급)

Q 357 자산기준 평가방법은 어떻게 되나요?

A 대법원 인터넷등기소에서 '부동산소유현황' 자료를 조회하여 조회된 대상(주택, 주택 외 건축물, 토지)에 대하여 자산기준을 평가합니다.

- ㅇ 주택(공동주택, 개별주택)은 부동산 공시가격 알리미의 주택 공시가격으로 산정
- ㅇ 토지는 부동산 공시가격 알리미에 공시된 개별 공시지가에 면적을 곱하여 산정(개별 공시지가가 없는 경우에는 표준지 공시지가 사용)
  (주택과 토지의 경우, "일사편리(kras.go.kr)"에서 부동산종합증명서를 발급, 제출하시면 소유권 등기사항 및 공시가격 및 공시지가 확인가능)
- ㅇ 주택 외 건축물의 경우 ① 집합건물은 이텍스(서울) 및 위텍스(서울 외)의 조회가능한 건축물 시가표준액으로 산정하며, ② 집합건물 외는 건물(집합건물 산정방식과 동일하게 산정) + 토지(위의 방식으로 산정) 가격으로 산정합니다.

* 이텍스(서울) : 이텍스 이용안내 → 조회, 발급 → 주택 외 건물 시가표준액 조회

* 위택스(서울 외) : 지방세정보 → 시가표준액 조회 → 건축물 시가표준액

- ㅇ 다만, 주택 외 건축물의 경우 이텍스, 위텍스에서 조회가 어려운 경우에는 건물시가 확인을 위하여 "재산세 과세내역"을 발급받아 건물시가를 확인합니다.

Q 358 세대원 중 영유아 또는 미성년자는 부동산 소유현황을 제출하지 않아도 되나요?

A 영유아의 경우에도 법정대리인(친부모)의 동행하에 통장개설 및 공인인증서 발급이 가능하므로 공인인증서를 발급받아 예외없이 부동산 소유현황을 제출하여야 합니다. 또한, 청약신청자의 세대원은 미성년자, 군인, 노인, 장애인 등 예외 없이 자료를 제출하여야 합니다.

Q 359 자산기준 산정시 60세 이상의 직계존속이 보유한 주택 또한 그 대상이 되나요?

A 자산기준은 현재 청약신청자 및 그 세대원이 보유한 자산을 기준으로 산정하며, 주택공급에 관한 규칙」 제53조에 따라 무주택으로 인정되는 주택의 경우도 예외없이 자산기준의 산정대상이 됩니다. 따라서 60세 이상의 직계존속이 보유한 주택 또한 자산기준 산정시에는 그 대상이 됩니다.

V

주택공급절차

1 「주택공급에 관한 규칙」 적용대상 주택

Q 360 「주택법」 제54조제1항에 따라 「주택공급에 관한 규칙」을 적용하여 공급하는 주택의 일부 물량을 사업주체가 임의로 공급할 수 있는지?

A 「주택법」 제54조제1항제2호에 따르면 사업주체가 건설하는 주택을 공급하려는 경우 국토교통부령으로 정하는 입주자모집의 시기 · 조건 · 방법 · 절차, 입주금의 납부 방법 · 시기 · 절차, 주택공급계약의 방법 · 절차 등에 적합하게 공급하여야 합니다.

이 경우 전체 물량을 「주택공급에 관한 규칙」에 따라 주택을 공급하여야 하며, 일부 물량이라 하더라도 절차를 무시하고 임의로 공급하는 것은 허용되지 않으며, 위반 시 「주택법」 제54조제1항 위반으로 제102조에 따라 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처할 수 있고, 동법 제8조에 따른 행정처분*을 받을 수 있는 점 유의하여 주시기 바랍니다.

* 「주택법 시행령」 [별표1] 등록사업자에 대한 행정처분 기준
2. 개별기준
 차. 그 밖에 법 또는 법에 따른 명령 또는 처분을 위반한 경우
  10) 법 제54조를 위반하여 주택을 건설 · 공급한 경우
   가) 입주자 모집승인 또는 입주자 모집공고 등의 공급 절차를 거치지 않고 공급한 경우 : (1차위반) 등록말소

Q 361 「주택법」 제15조에 따라 사업계획승인을 받은 30세대 이상의 공동주택을 사용승인 이후 공급하는 경우 「주택공급에 관한 규칙」을 적용하지 않고 임의로 공급할 수 있는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」의 적용을 받는 주택을 공급하는 경우에는 그 공급시기와 무관하게 동 규칙을 적용하여야 하는바, 사용승인 이후라 하더라도 사업주체가 임의로 공급하는 것은 허용되지 않으며, 30세대 이상임에도 공구를 구분하여 각각 30세대 미만으로 공급하는 경우에도 「주택공급에 관한 규칙」에 따라 공급하여야 합니다.

Q 362 30세대 미만의 공동주택을 건축허가를 받아 공급하는 경우에도 「주택공급에 관한 규칙」 적용이 되는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제3조제1항에 의하면 이 규칙은 사업주체가 「주택법」 제15조에 따라 사업계획승인을 받아 건설하는 주택 및 복리시설의 공급에 대하여 적용한다고 규정하고 있습니다.

「주택법」 제15조제1항에 의하면 대통령령(동법 시행령 제27조제1항)으로 정하는 호수(단독주택 30호, 공동주택 30세대 등) 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 각 사업계획승인권자에게 사업계획승인을 받아야 합니다.

따라서 위의 30세대 미만의 공동주택을 건축법에 따른 건축허가를 받아서 공급하는 경우에는 「주택공급에 관한 규칙」이 적용되지 않으며, 이 경우 건축주는 임의의 방법으로 주택을 공급할 수 있습니다.

Q 363 주상복합건축물을 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 공급하는 경우에도 「주택공급에 관한 규칙」을 적용하여 공급하여야 하는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제3조제1항에 의하면 이 규칙은 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택외의 시설과 주택을 동일건축물로 「주택법」 제15조제1항에 따른 호수(단독주택 30호, 공동주택 30세대)이상으로 건설 · 공급하는 건축주가 건축법 제11조에 따른 건축허가를 받아 건설하는 주택 및 복리시설의 공급에 대해서 적용한다고 되어 있습니다.

「주택법 시행령」 제27조제4항에 의하면 "주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말합니다.

1. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 사업의 경우
   가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1호다목에 따른 준주거지역 또는 같은 조 제2호에 따른 상업지역(유통상업지역은 제외한다)에서 300세대 미만의 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 경우일 것

나. 해당 건축물의 연면적에서 주택의 연면적이 차지하는 비율이 90퍼센트 미만일 것

2. 「농어촌정비법」 제2조제10호에 따른 생활환경정비사업 중 「농업협동조합법」 제2조제4호에 따른 농업협동조합중앙회가 조달하는 자금으로 시행하는 사업인 경우

따라서 주택 및 복리시설이 「주택법 시행령」 제27조제4항의 요건에 해당하여 건축법에 따른 건축허가를 받아 건설하더라도, 이를 공급하는 경우에는 「주택공급에 관한 규칙」을 적용하여 공급하여야 할 것입니다.

Q 364 도시형 생활주택과 그 외의 공동주택 20세대를 하나의 건축물로 함께 건축하여 공급하는 경우 공급방법은?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제3조(적용대상) ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 주택을 공급하는 경우에는 해당 호에서 정하는 규정만을 적용한다. 다만, 다음 각 호의 주택을 해당자에게 공급하고 남은 주택(제4호, 제6호 및 제6호의2는 제외한다)이 법 제15조제1항에 따른 호수 이상인 경우 그 남은 주택을 공급하는 경우에는 그렇지 않다.

9. 법 제2조제20호에 따른 도시형 생활주택으로 건설하는 주택[「주택법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제10조제2항 단서에 따라 도시형 생활주택과 도시형 생활주택 외의 주택을 하나의 건축물로 함께 건축하는 경우로서 도시형 생활주택 외의 주택이 법 제15조제1항에 따른 호수(공동주택 30세대) 미만에 해당하는 경우에는 도시형 생활주택 외의 주택을 포함한다]: 제15조, 제16조, 제18조, 제19조제1항, 제20조부터 제22조까지, 제32조제1항 및 제59조

따라서 도시형생활주택과 동일한 건축물에 도시형생활주택 외의 공동주택 20세대를 함께 공급하는 경우 그 공동주택 또한 도시형생활주택과 동일한 규정을 적용하여 공급하여야 합니다.

따라서 도시형 생활주택을 공급하기 위해서는 입주자 모집 요건을 갖추어(제15조, 제16조), 시장, 군수, 구청장으로부터 입주자모집승인을 받은 후(제20조) 공개의 방법으로 입주자를 모집(제19조제1항)해야 합니다. 다만, 공급방법에 대해서는 공급규칙이 적용되지 않으므로, 사업주체가 입주자모집승인권자와 협의하여 공급방법을 따로 정할 수 있습니다.

2 입주자 모집

가. 입주자모집 시기(제15조)

Q 365 30세대 이상의 주택을 사용승인 이후 분양하려는 경우에도 반드시 대지의 소유권을 확보하고 분양보증을 받아야 하는지?

A 공급규칙 제15조제1항에 의하면 착공과 동시에 입주자를 모집하기 위해서는 대지의 소유권을 확보하고 분양보증을 받아야 하며, 동조 제2항에 의하면 분양보증을 요건을 충족하지 못하는 경우에도 등록사업자 2 이상의 연대보증을 받은 경우에는 일정 건축 공정에 달한 이후 입주자를 모집 할 수 있다고 규정하고 있습니다.

따라서 사용승인 이후 주택을 분양하려는 경우에는 공급규칙 제15조제1항의 요건(대지의 소유권 확보, 분양보증)은 적용되지 않으나, 이 경우에도 입주자를 모집하기 위해서는 공급규칙 제16조의 요건을 충족하여야 하므로, 주택이 건설되는 대지의 소유권을 반드시 확보하고 있어야 할 것입니다.

Q 366 입주자모집공고 시 분할모집공고 가능 여부?

A 국토교통부에서는 사업주체가 분양시기를 시장상황에 따라 탄력적으로 조절할 수 있도록 분할 입주자모집 운영대상(200세대 이상 주택단지) 및 기준을 정하고 있으며, 이에 해당하는 경우 분할하여 입주자를 모집하는 것도 가능합니다.

분할 입주자모집 운영기준

가. 분할하여 입주자를 모집하더라도 사용검사 및 착공·입주는 동일하게 적용

나. 입주자 모집단위는 최소 50호 이상, 모집횟수는 5회까지만 허용(200세대 미만의 주택단지는 종전과 같이 1회만 인정)

다. 분양가격은 각 회차별로 산정하지 않고, 현행과 같이 시장·군수·구청장이 승인한 분양총액 범위에서 각 세대별 분양가를 결정하여 최초 입주자모집공고문에 전 세대별 분양가를 게시

※ 사업주체는 총 분양가 범위에서 층(층), 동(동), 향(향), 회차(회차) 등을 고려 세대별 분양가를 결정할 수 있음

라. 사업주체가 분할 분양을 하고자 할 경우, 입주자모집 승인권자(시장·군수·구청장)에게 회차별로 입주자모집 승인을 받아야 함

※ 입주자모집 공고문에는 해당 회차에 분양하는 분양정보 뿐만 아니라 전체 주택단지의 유형별 공급량, 해당 회차의 분양대상 주택 공급량, 다음 회차의 분양주택 수량과 분양 시기에 대한 정보를 포함

※ 해당 회차에서 미분양 주택이 발생할 경우에는 다음 회차에 포함하여 분양할 수 없고 현행과 같이 선착순으로 공급

마. 그 밖에 정하지 않은 사항은 「주택공급에 관한 규칙」을 적용함

나. 입주자모집 조건(제16조)

Q 367 사용검사 후 우리은행으로부터 입주자에게 주택구입자금의 일부를 융자해줄 목적으로 대출을 받아 각 세대별로 담보설정이 되는 경우, 이 융자금을 주택법시행령 제71조 제1·2항에 적합한 융자금으로 보아 입주자 모집승인을 득할 수 있는지 여부?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제16조제1항에 따라 사업주체는 주택이 건설되는 대지의 소유권을 확보하고 있으나, 그 대지에 저당권등이 설정되어 있는 경우에는 그 저당권 등을 말소하여야 입주자를 모집할 수 있도록 하고 있으며, 상기 저당권 등이 주택법 시행령 제71조제1호 또는 제2호에 따른 융자를 받기 위하여 해당 금융기관에 대하여 저당권 등을 설정한 경우에 해당하는 경우에는 예외를 인정하고 있으며, 저당권이 상기 예외에 해당되는지 여부에 대하여는 해당 입주자모집승인권자인 해당 지자체장에게 문의하여 안내를 받으셔야 할 것으로 판단됩니다.

Q 368 사업주체가 주택이 건설되는 대지의 소유권을 확보하기 위해 매도청구소송을 제기하여 승소하였으나, 해당 대지에 저당권이 설정되어 있는 경우 입주자모집이 가능한지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제16조제1항에 따르면 사업주체는 주택이 건설되는 대지의 소유권을 확보하고 있으나 그 대지에 저당권 · 가등기담보권 · 가압류 · 가처분 · 전세권 · 지상권 및 등기되는 부동산임차권 등(이하 "저당권등"이라 한다)이 설정되어 있는 경우에는 그 저당권등을 말소해야 입주자를 모집할 수 있다고 규정하고 있습니다.

따라서 제15조제1항제1호가목에 따라 매도청구소송을 제기하여 법원의 승소 판결(판결이 확정될 것을 요구하지 아니한다)을 받았더라도 해당 대지에 저당권이 설정되어 있다면 추가로 저당권등의 말소소송을 제기하여 법원의 승소 판결(판결이 확정될 것을 요구하지 아니한다)을 받아야 입주자모집이 가능합니다.

다. 입주자모집 공고(제21조)

제21조(입주자모집 공고) ① 사업주체는 입주자를 모집하고자 할 때에는 입주자모집공고를 해당 주택건설지역 주민이 널리 볼 수 있는 일간신문, 관할 시 · 군 · 자치구의 인터넷 홈페이지 또는 해당 주택건설지역 거주자가 쉽게 접할 수 있는 일정한 장소에 게시하여 공고하여야 한다. 다만, 수도권 및 광역시에서 100호 또는 100세대 이상의 주택을 공급하거나 시장 · 군수 · 구청장이 투기 및 과열경쟁의 우려가 있다고 인정하는 경우에는 일간신문에 공고하여야 하며, 시장 · 군수 · 구청장은 인터넷에도 게시하게 할 수 있다.

② 입주자모집공고는 최초 청약 신청 접수일 10일 전에 해야 한다. 다만, 시장 · 군수 · 구청장은 제35조 및 제36조에 따른 특별공급의 경우로서 공급물량이 적거나 청약 관심도가 낮다고 판단되는 등의 경우에는 5일 전으로 단축할 수 있다.

③ 입주자모집공고에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 일간신문에 공고하는 경우에는 제1호부터 제9호까지, 제11호, 제23호, 제25호 및 제26호에 해당하는 사항 중 중요 사항만 포함할 수 있되, 글자 크기는 9호 이상으로 해야 한다.

1. 사업주체명, 시공업체명, 연대보증인 및 사업주체의 등록번호 또는 지정번호
2. 감리회사명 및 감리금액
3. 주택의 건설위치 및 공급세대수(특별공급 및 단체공급이 있는 경우에는 공급방법별로 세대수를 구분하여야 한다)
4. 입주자를 분할하여 모집하는 경우에는 분할 모집시기 및 분양시기 별 주택공급에 관한 정보

5. 제32조제1항에 따라 주택을 우선 공급하는 경우에는 그 대상 주택에 관한 정보
6. 「도시 및 주거환경정비법」 제79조제2항, 제3항, 제5항 및 제6항 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제34조제2항, 제3항, 제5항 및 제6항의 공급대상자에 대한 주택의 공급이 있는 경우 해당 세대수 및 공급면적
7. 법 제15조제3항에 따라 공구별로 입주자를 모집하는 경우에는 다른 공구의 주택건설 세대수, 세대당 주택공급면적, 입주자 모집시기, 공사 착공 예정일, 입주예정일 등에 관한 정보
8. 호당 또는 세대당 주택공급면적 및 대지면적
9. 주택의 공급신청자격, 신청시의 구비서류, 신청일시 및 장소
10. 주택의 공급신청 방법
11. 분양가격 및 임대보증금, 임대료와 청약금 · 계약금 · 중도금 · 잔금(법 제49조제1항 단서에 따른 동별 사용검사 또는 같은 조 제4항 단서에 따른 임시 사용승인을 받는 경우의 잔금을 포함한다) 등의 납부시기 및 납부방법
12. 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제3조제3항제1호에 따른 기본선택품목의 종류
13. 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제3조제3항제1호에 따른 기본선택품목을 제외한 부분의 분양가격
14. 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제4조제1항 각 호의 추가선택품목 비용
15. 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제11조제5항에 따른 감정평가기관이 평가한 택지에 대한 감정평가액과 해당 감정평가기관
16. 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 별표 1의3 제3호에 따라 건축비 가산비용을 인정받은 공동주택성능에 대한 등급
17. 분양보증기관의 분양보증 또는 임대보증금에 대한 보증을 받은 경우에는 그 내용
18. 입주자에 대한 융자지원내용
19. 분양전환공공임대주택인 경우에는 그 분양전환시기와 분양예정가격의 산출기준 등 분양전환조건에 관한 사항
20. 부대시설 및 복리시설의 내용(주민운동시설의 경우에는 시설의 종류와 수)
21. 「주택건설 기준 등에 관한 규정」 제64조에 따른 친환경주택의 성능 수준
22. 입주자 또는 예비입주자 선정 일시 및 방법
23. 당첨자 발표의 일시 · 장소 및 방법
24. 이중당첨자 및 부적격당첨자의 처리 및 계약취소에 관한 사항
25. 입주자의 계약일 · 계약장소 등의 계약사항
26. 입주예정일
27. 도장공사, 도배공사, 가구공사, 타일공사, 주방용구공사 및 위생기구공사의 상태를 확인하기 위한 입주자의 사전방문에 관한 사항
28. 법 제22조 및 제23조에 따른 매도청구 진행상황
28의2. 제16조제1항제3호에 따른 구분지상권에 관한 사항
29. 법 제39조에 따라 발급받은 공동주택성능에 대한 등급
29의2. 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 제6조의2에 따른 주차장 차로 및 출입구의 높이

30. 그밖에 시장 · 군수 · 구청장이 필요하다고 인정하는 사항
④ 시장 · 군수 · 구청장은 사업주체로 하여금 제3항 각 호의 사항 외에 주택공급신청자가 주택공급계약체결시 알아야 할 사항 그 밖의 필요한 사항을 접수 장소에 따로 게시공고한 후 별도의 안내서를 작성하여 주택공급신청자에게 교부하게 할 수 있으며, 제3항제10호에 따라 인터넷을 활용하여 공급신청을 받는 경우에는 공급신청을 받는 인터넷 홈페이지에도 게시하게 할 수 있다.
⑤ 제3항제8호에 따라 공동주택의 공급면적을 세대별로 표시하는 경우에는 주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 "주거전용면적"이라 한다)으로 표시하여야 한다. 다만, 주거전용면적 외에 다음 각 호의 공용면적을 별도로 표시할 수 있다.
1. 주거공용면적: 계단, 복도, 현관 등 공동주택의 지상층에 있는 공용면적
2. 그 밖의 공용면적: 주거공용면적을 제외한 지하층, 관리사무소, 노인정 등 공용면적
⑥ 사업주체는 국민주택 중 주택도시기금의 지원을 받는 주택을 공급하는 경우에는 입주자모집공고에 해당 주택이 정부가 무주택국민을 위하여 저금리의 자금을 지원한 주택임을 분명하게 밝혀야 한다.
⑦ 사업주체는 토지임대주택을 공급하는 경우에는 입주자 모집공고에 토지임대주택임을 명시하여야 한다.

Q 369 추가선택품목을 제시하는 경우 발코니 확장, 에어컨 설치, 가전제품을 한꺼번에 묶어 선택하도록 할 수 있는지?

A '21.5.28 「주택공급에 관한 규칙」 개정으로 사업주체가 입주자모집공고 시 추가선택품목을 제시하는 경우 품목별로 비용을 구분하여 표시하여야 하며, 둘 이상의 추가선택품목을 한꺼번에 제시할 수 없습니다.

* 「주택공급에 관한 규칙」 제21조제3항 14. 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제4조제1항 각 호의 추가선택품목 비용. 이 경우 추가선택품목별로 구분해 비용을 표시해야 하며, 둘 이상의 추가선택품목을 한꺼번에 선택하도록 해서는 안 된다.

Q 370 공고는 반드시 청약 10일 전에 해야 하는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제35조 및 제36조에 따른 기관추천 특별공급 물량이 적거나 청약 관심도가 낮다고 판단되는 경우에는 그 기간을 5일로 단축할 수 있으므로, 공급단지별 여건을 고려하여 입주자모집승인권자와 협의하시기 바랍니다.

Q 371 분양가격에 포함되지 않은 품목으로서 사업주체가 입주자모집공고에 제시하여 추가로 선택할 수 있도록 하는 품목이란?

A 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제4조제1항에서는 추가선택품목을 발코니 확장, 시스템 에어컨, 붙박이 가전제품, 붙박이 가구로 정하고 있으며(세부 항목 아래 참조), 이에 해당되지 않는 품목은 추가선택품목으로 제시할 수 없습니다.

제4조(입주자모집공고에 제시되는 선택품목) ①제7조제1항에 따른 분양가격에 포함되지 아니하는 품목으로서 사업주체가 입주자모집공고에 제시하여 입주자에게 추가로 선택할 수 있도록 하는 품목(이하 "추가선택품목"이라 한다)은 다음 각 호로 한다.

1. 발코니 확장
2. 시스템 에어컨(천장에 매립하는 형태를 말한다) 설치
3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 붙박이 가전제품의 설치
   가. 오븐, 쿡탑, 식기세척기, 냉장고(냉동고를 포함한다), 김치냉장고, 세탁기 및 주방 텔레비전
   나. 홈오토메이션, 홈시어터 시스템
   다. 그 밖에 사업주체가 입주자모집승인 신청 전에 승인권자의 의견을 들어 정하는 품목
4. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 붙박이 가구의 설치
   가. 옷장, 수납장, 신발장
   나. 그 밖에 사업주체가 입주자모집승인 신청 전에 승인권자의 의견을 들어 정하는 품목
5. 기술의 진보나 주거생활의 변화에 따라 국토교통부장관이 필요하다고 인정하여 관련 업계의 의견을 들어 고시하는 품목*의 설치

   * 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 제8조에 따라 최소로 설치해야 하는 냉방설비 배기장치 연결배관 이외에 추가로 설치하는 연결배관

다만, 붙박이 가전제품, 붙박이 가구의 경우 사업주체가 입주자모집승인 신청 전에 승인권자의 의견을 들어 정할 수 있는바, 세부적인 사항은 입주자모집승인권자와 협의하시기 바랍니다.

3 입주자 선정

가. 입주대상자 자격 확인(제52조, 제58조)

제52조(입주대상자 자격 확인 등)

① 사업주체(사업주체가 국가 또는 지방자치단체인 경우에는 시·도지사를 말한다. 이하 이 조에서 같다)는 주택의 입주자를 선정하거나 사업계획상의 입주자를 확정하려는 경우에는 입주대상자(예비입주대상자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)로 선정된 자 또는 사업계획상의 입주대상자로 확정된 자에 대하여 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」에 따라 구성된 주택전산망을 이용한 무주택기간 및 주택소유 여부 등의 전산검색을 국토교통부장관이 정하는 방법과 절차에 따라 국토교통부장관에게 의뢰하여야 한다. 다만, 입주자저축취급기관이 제50조제1항에 따라 청약접수를 대행하는 경우에는 입주자저축취급기관이 전산관리지정기관으로 하여금 국토교통부장관에게 전산검색을 의뢰하도록 요청하여야 한다.

② 제23조제2항 각 호 외의 부분 단서에 따라 주택의 공급신청시에 구비서류의 제출을 생략한 경우 사업주체는 주택의 공급계약을 체결하기 전에 당첨예정자로부터 같은 항 제2호부터 제4호까지, 제8호 및 제9호에 따른 서류를 제출받아 세대주, 세대원 및 해당 거주지 등을 확인하여야 한다.

③ 사업주체는 제1항 및 제2항에 따른 전산검색 및 제출서류의 확인 결과 공급자격 또는 선정순위를 달리한 부적격자로 판정된 자에 대해서는 그 결과를 통보하고, 통보한 날부터 7일 이상의 기간을 정하여 제23조제4항 각 호에 따른 주택 소유 여부를 증명할 수 있는 서류, 세대주, 세대원 및 해당 거주지 등을 확인할 수 있는 증명서류 등을 제출하도록 하여 공급자격 또는 선정순위의 정당 여부를 확인한 후 입주자를 선정하거나 사업계획상의 입주대상자를 확정하여야 한다.

④ 사업주체는 제3항에 따른 서류를 접수일부터 5년(제54조에 따른 재당첨제한기간이 10년에 해당하는 경우에는 10년) 동안 보관하여야 하며, 관계기관의 요청이 있는 경우에는 해당 서류를 제출하여야 한다.

⑤ 법 제5조제3항에 따라 근로자를 고용한 자가 그 근로자를 위하여 건설하는 주택의 경우 해당 사업계획 승인 당시 입주대상자의 일부를 확정할 수 없는 때에는 입주대상자의 명단을 해당 주택의 사용검사일 이전까지 확정하여 시·도지사에게 통보한 후 입주대상자로 확정된 자의 무주택기간 및 주택소유 여부 등을 전산검색하여야 한다. 이 경우 전산검색의 방법 및 절차에 관하여는 제1항을 준용한다.

⑥ 제1항 또는 제5항에 따른 의뢰를 받은 국토교통부장관은 14일 이내에 전산검색 결과를 사업주체 또는 전산관리지정기관에 통보하여야 한다.

제58조(부적격 당첨자의 명단관리 등)

④ 사업주체는 부적격 당첨자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에도 불구하고 당첨자로 본다. 다만, 제57조제7항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 같은 순위(제27조 및 제28조에 따른 순위를 말한다. 이하 이 항에서 같다)에서 경쟁이 없는 경우에는 해당 순위의 자격을 갖춘 자
2. 같은 순위에서 경쟁이 있는 경우에는 사업주체가 제52조제3항에 따른 소명기간에 재산정한 가점제 점수(가점제를 적용하여 공급하는 경우로 한정한다) 또는 공급 순차별 자격(순차별로 공급하는 경우로 한정한다)이 해당 순위의 당첨자로 선정되기 위한 가점제 점수 또는 자격 이상에 해당하는 자

Q 372 당첨자 및 예비입주자의 자격 확인은 어떻게 진행되는지?

A 사업주체는 입주대상자로 선정된 자에 대한 주택소유여부 등의 전산검색을 국토부장관에게 의뢰하여야 하며, 주택청약업무수행기관(한국부동산원)을 통해 전달받은 주택소유 검색결과, 세대원 및 청약 제한사항 관련 정보와 당첨자 및 예비입주자로부터 제출받은 관련 서류를 통해 자격을 확인하여야 합니다.

전산검색 및 제출서류 확인 결과 공급자격 또는 선정순위를 달리한 부적격자로 판정된 자에 대해서는 그 결과를 통보하고, 통보한 날부터 7일 이상의 기간을 정하여 소명자료를 제출하도록 하여 공급자격 또는 선정순위의 정당 여부를 확인한 후 입주자를 확정하여야 합니다.

Q 373 기타지역 거주자가 해당지역으로 청약을 신청하였으나, 기타지역에서 당첨된 경우 당첨을 유효한 것으로 인정할 수 있는지?

A 해당지역 신청 자격이 없음에도 해당지역으로 청약을 신청하여 해당지역에서 낙첨되고 기타지역에서 당첨되었거나 예비입주자로 선정된 경우, 비록 해당지역에서 당첨되지 않았다 하더라도 청약자격 상향 지원으로 인해 자격이 없는 해당지역 거주자의 입주자 선정과정에 참여한 경우 부적격으로 보아야 하며,

다만, 해당 주택형의 1순위(해당지역, 기타지역 포함)에서 경쟁이 발생하지 않아 1순위 신청자 모두가 주택을 공급받고, 2순위 신청자까지 주택을 공급받았다면 「주택공급에 관한 규칙」 제58조제4항제1호에 따라 그 당첨을 유효한 것으로 볼 수 있을 것입니다.

Q 374 경기도 대규모 택지개발지구에서 공급하는 주택(해당지역 30%, 경기도 20%, 기타지역 50%)에서 가점제 점수에 오류가 있는 경우(해당지역 최저가점 34점, 경기도 최저가점 44점, 기타지역 최저가점 40점)

A 경기도 거주자가 경기도 커트라인 점수인 44점으로 당첨되었으나 가점에 오류가 있어 재산정한 점수가 42점으로 경기도 최저가점보다는 낮으나 기타지역 최저가점보다 높은 경우에는 정당당첨자로 인정이 가능합니다.

다만, 재산정한 점수가 40점으로 기타지역 최저가점과 동일한 경우에는 기타지역 최저가점과 동일한 점수를 가진 신청자 모두가 당첨된 경우에만 정당당첨자로 인정이 가능하며, 동일점수 신청자 중 일부는 당첨되고 일부는 낙첨(또는 예비입주자로 선정)되었다면 정당당첨자로 인정할 수 없습니다.

Q 375 가점제 당첨자 또는 예비입주자의 가점 재산정 결과 점수가 낮아진 경우 부적격 판단 기준은?

A 주택공급에 관한 규칙 제58조제4항제2호에 의하면 부적격 당첨자가 제52조제3항에 따른 소명기간에 재산정한 가점제 점수(가점제를 적용하여 공급하는 경우로 한정한다) 또는 공급 순차별 자격(순차별로 공급하는 경우로 한정한다)이 해당 순위의 당첨자로 선정되기 위한 가점제 점수 또는 자격 이상에 해당하는 자는 당첨자로 보아야 한다고 규정하고 있습니다.

따라서 가점제 당첨자의 가점 점수에 오류가 있어 점수가 낮아진 경우, 재산정한 점수가 최저가점보다 높다면 당첨자격은 유효하나, 최저가점과 동일한 경우에는 최저가점과 동일한 점수를 가진 신청자 모두가 당첨된 경우에만 정당당첨자로 인정이 가능하며, 동일점수 신청자 중 일부는 당첨되고 일부는 낙첨(예비입주자로 선정)된 경우에는 정당당첨자로 인정할 수 없습니다.

가점제 예비입주자의 경우 재산정 점수가 다음 순번의 예비입주자의 점수를 초과한 경우에만 예비입주자 자격이 유지될 수 있으며, 다음 순번 예비입주자 점수보다 같거나 낮은 경우에는 예비입주자에서 제외하여야 할 것입니다.

Q 376 해당지역 거주자가 기타지역으로 청약을 신청하여 당첨된 경우 그 당첨은 유효한지?

A 해당지역 우선공급 신청자격을 갖추고 있음에도 불구하고 해당지역이 아닌 기타지역으로 청약을 신청하여 당첨되거나 예비입주자로 선정된 경우, 당첨자로 선정되기 위한 자격 이상에 해당하는 것으로 볼 수 있는 바 청약신청일 분리여부와 무관하게 그 당첨은 유효한 것으로 보아야 할 것입니다.

Q 377 민영주택 입주자 선정 시 해당 주택형 배정물량이 1세대이며 당첨자가 1명, 예비입주자가 1명 선정되었고 당첨자의 신청가점은 40점이나 재산정결과 35점이며, 예비입주자의 점수가 28점인 경우 당첨자는 부적격자 인지?

A 배정물량 1세대, 당첨자 1명인 경우에는 재산정 점수와 최저가점 비교가 제한되므로 차순위자(예비 1번)의 점수와 비교하여 당첨자의 재산정 점수가 차순위자의 점수를 초과하였다면 유효한 당첨으로 볼 수 있을 것입니다.

나. 부적격 당첨자 명단관리(제58조)

제58조(부적격 당첨자의 명단관리 등) ① 사업주체는 제52조제3항 및 제57조제8항에 따른 부적격 당첨자가 소명기간에 해당 공급자격 또는 선정순위가 정당함을 소명하지 못하고 제4항에도 해당하지 못하여 당첨이 취소되는 경우에는 7일 이내에 그 명단을 주택청약업무수행기관에 통보해야 한다.
② 주택청약업무수행기관은 제1항에 따라 통보받은 자의 명단을 당첨자 명단에서 삭제하는 등 전산관리하고, 제57조제7항에 따라 사업주체에게 전산검색 결과를 통보할 때 제3항에 해당하는지를 표시하여 통보해야 한다.
③ 제1항에 따라 당첨이 취소된 자는 공급을 신청하려는 주택의 입주자모집공고일을 기준으로 당첨일부터 다음 각 호의 구분에 따른 지역에서 해당 호에서 정한 기간 동안 다른 분양주택(분양전환공공임대주택을 포함한다)의 입주자로 선정될 수 없다.
1. 수도권: 1년
2. 수도권 외의 지역: 6개월(투기과열지구 및 청약과열지역은 1년으로 한다)
3. 제1호 및 제2호의 지역 중 위축지역: 3개월

Q 378 부적격으로 당첨이 취소된 경우 적용되는 입주자 선정 제한도 세대원 모두에게 적용되는지?

A 부적격자 당첨자의 입주자 선정 제한은 부적격 당첨자 본인에 대해서만 적용되며, 동일 세대원에게는 적용되지 않습니다.

(예) 청약신청자가 부적격으로 당첨이 취소되고 청약제한을 받고 있는 경우라 하더라도, 배우자가 청약자격을 갖추고 있다면 청약신청 및 당첨 가능

Q 379 비 청약과열지역에서 부적격으로 인하여 당첨이 취소된 이후 해당 지역이 청약과열지역으로 지정된 경우 부적격으로 인한 당첨 제한 기간은?

A 부적격 당첨자는 취소된 주택의 당첨일부터 청약신청하려는 주택의 공급지역에 따라 일정기간* 동안 입주자로 선정될 수 없습니다.

* 수도권에서 공급되는 주택에 청약을 신청하려는 경우 1년, 수도권 외의 지역에서 공급되는 주택의 경우 6개월(투기과열지구 및 청약과열지역 1년), 위축지역에서 공급되는 주택은 3개월

부적격으로 인한 입주자 선정 제한은 과거 당첨된 주택의 지역에 따라 결정되는 것이 아니며, 청약신청하려는 주택의 지역에 따라 결정됩니다. 따라서 부적격으로 당첨이 취소된 주택의 공급지역이 청약과열지역이 아니었다 하더라도 이후 규제지역 신규 지정으로 청약과열지역에서 공급되는 주택에 청약을 신청하고자 하는 경우에는 최초 당첨일부터 1년이 지나야 입주자로 선정될 수 있습니다.

다. 예비입주자 선정(제26조, 제26조의2)

제26조(일반공급 예비입주자의 선정)

① 사업주체는 제27조 및 제28조에 따라 입주자를 선정하는 경우에는 순위에 따라 일반공급 대상 주택수의 500퍼센트 이상(소수점 이하는 올림한다)의 예비입주자를 선정하여야 한다. 다만, 제2순위까지 입주자를 모집한 결과 공급 신청자수가 일반공급 대상 주택수의 600퍼센트 미만인 경우에는 입주자로 선정되지 아니한 공급신청자 모두를 예비입주자로 한다.

② 사업주체는 제28조제2항 및 같은 조 제4항 단서에 따라 가점제를 적용하여 입주자를 선정하는 주택의 예비입주자를 선정하는 경우 제1순위에서 가점제가 적용되는 공급신청자 중 가점이 높은 자(가점이 같은 경우에는 추첨을 통하여 선정된 자)를 앞 순번의 예비입주자로 정하고, 그 다음 순번의 예비입주자는 가점제가 적용되지 아니하는 제1순위 공급신청자 중에서 추첨의 방법으로 정한다.

③ 사업주체는 가점제가 적용되지 않는 주택의 예비입주자를 선정하는 경우에는 추첨의 방법으로 예비입주자를 선정해야 한다.

④ 사업주체는 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 순번이 포함된 예비입주자 현황을 최초 공급계약 체결일부터 180일까지(예비입주자가 소진될 경우에는 그 때까지로 한다) 인터넷 홈페이지(제18조제2호에 따른 사업주체의 경우에는 「부동산투자회사법」 제2조제5호에 따른 자산관리회사의 인터넷 홈페이지를 말한다)에 공개하여야 한다.

⑤ 사업주체는 입주자로 선정된 자 중 당첨이 취소되거나 공급계약을 체결하지 않은 자 또는 공급계약을 해약한 자가 있거나 제26조의2제5항에 따라 공급되는 주택이 있는 경우 제52조제3항 및 제57조제8항에 따른 소명기간이 지난 후 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 선정된 예비입주자에게 순번에 따라 공급하되, 최초로 예비입주자를 입주자로 선정하는 경우에는 당첨 취소 또는 미계약 물량과 해당 주택의 동·호수를 공개한 후 동·호수를 배정하는 추첨에의 참가의사를 표시한 예비입주자에 대해 추첨의 방법으로 동·호수를 배정하여 공급해야 한다. 다만, 예비입주자가 없는 경우에는 국내에 거주하는 성년자(공공주택의 경우에는 무주택세대구성원인 성년자를 말한다)에게 1인 1주택의 기준으로 공개모집의 방법으로 사업주체가 따로 공급방법을 정하여 공급할 수 있다.

⑥ 예비입주자로 선정된 자가 다른 주택의 공급을 신청하여 입주자로 선정된 경우에는 제5항 본문에 따라 예비입주자로서 주택을 공급받을 수 없으며, 동·호수를 배정하는 추첨에도 참가할 수 없다.

⑦ 사업주체는 제5항에 따라 예비입주자를 입주자로 선정한 경우에는 30일 이내에 별지 제7호서식에 따라 예비입주자의 순번과 순번에 따른 공급명세 등을 시장·군수·구청장에게 보고하여야 한다. 다만, 제18조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업주체는 예외로 한다.

⑧ 제7항에 따른 보고를 받은 시장·군수·구청장은 예비입주자 선정의 적정성 여부를 확인하여야 한다.

⑨ 예비입주자의 지위는 제4항에 따른 공개기간이 경과한 다음 날에 소멸되며, 사업주체는 예비입주자의 지위가 소멸된 때 예비입주자와 관련한 개인정보를 파기하여야 한다.

제26조의2(특별공급 예비입주자의 선정)

① 사업주체는 제35조부터 제46조까지의 규정(제31조부터 제33조까지의 규정 또는 제35조부터 제46조까지의 규정에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우에는 제25조제7항을 말한다)에 따라 입주자를 선정하는 경우에는 특별공급 대상 주택수(제35조부터 제46조까지의 규정에 따른 특별공급 대상 주택수의 합계를 말한다. 이하 이 항에서 같다)의 500퍼센트 이상

의 예비입주자를 선정하여야 한다. 다만, 입주자를 모집한 결과 특별공급 신청자수(제35조부터 제46조까지의 규정에 따른 특별공급 신청자수의 합계를 말한다)가 특별공급 대상 주택수의 600퍼센트 미만인 경우에는 입주자로 선정되지 아니한 특별공급 신청자 모두를 예비입주자로 한다.
② 사업주체는 제47조에 따라 입주자를 선정하는 경우에는 제47조에 따른 특별공급 대상 주택수의 500퍼센트 이상의 예비입주자를 선정하여야 한다. 다만, 입주자를 모집한 결과 제47조에 따른 특별공급 신청자수가 제47조에 따른 특별공급 대상 주택수의 600퍼센트 미만인 경우에는 입주자로 선정되지 아니한 특별공급 신청자 모두를 예비입주자로 한다.
③ 제1항 및 제2항에 따른 예비입주자의 선정 및 순번의 부여는 추첨의 방법으로 한다.
④ 사업주체는 특별공급 입주자로 선정된 자 중 당첨이 취소되거나 공급계약을 체결하지 아니한 자 또는 공급계약을 해약한 자가 있으면 제52조제3항 및 제57조제8항에 따른 소명기간이 지난 후 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 선정된 예비입주자에게 순번에 따라 공급하되, 최초로 예비입주자를 입주자로 선정하는 경우에는 당첨 취소 또는 미계약 물량과 해당 주택의 동·호수를 공개한 후 동·호수를 배정하는 추첨에의 참가의사를 표시한 예비입주자에 대하여 추첨의 방법으로 동·호수를 배정하여 공급하여야 한다.
⑤ 제4항에 따라 예비입주자에게 공급하고 남은 주택은 제26조에 따라 일반공급 예비입주자에게 공급한다.
⑥ 제1항부터 제5항까지의 규정 외에 예비입주자의 공개·선정 및 보고 등에 관하여는 제26조 제4항 및 제6항부터 제9항까지의 규정을 준용한다.

Q 380 주택건설지역에 따른 예비입주자 선정 비율은?

A 우리부는 예비입주자 소진으로 무주택 실수요자에게 주택이 공급되지 않는 상황을 최소화하기 위하여 예비입주자 선정 비율을 500% 이상으로 확대하여 운영 중입니다.

Q 381 민영주택 일반공급 및 특별공급 예비입주자 선정 방법은?

A (일반공급) 제1순위에서 가점제가 적용되는 공급신청자 중 가점이 높은 자(가점이 같은 경우에는 추첨을 통하여 선정된 자)를 앞 순번의 예비입주자로 정하고, 그 다음 순번의 예비입주자는 가점제가 적용되지 아니하는 제1순위 공급신청자 중에서 추첨의 방법으로 정하여야 합니다.

(특별공급) 전체 특별공급 낙첨자를 대상(이전기관 특별공급 별도)으로 추첨의 방법으로

예비입주자를 선정, 전체 특별공급의 잔여세대(부적격·계약포기 등) 물량을 통합하여 예비입주자에게 순번에 따라 공급하여야 합니다.

Q 382 최초로 예비입주자를 입주자로 선정하기 위한 절차는?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제26조제5항에 의하면 사업주체는 입주자로 선정된 자 중 당첨이 취소되거나 공급계약을 체결하지 아니한 자 등이 있는 경우 예비입주자에게 순번에 따라 공급하되, 최초로 예비입주자를 입주자로 선정하는 경우에는 당첨 취소 또는 미계약 물량과 해당 주택의 동 · 호수를 공개한 후 동 · 호수를 배정하는 추첨에의 참가의사를 표시한 예비입주자에 대하여 추첨의 방법으로 동 · 호수를 배정하여 공급하여야 한다고 규정하고 있습니다.

따라서 최초로 예비입주자를 입주자로 선정하는 경우 예비순번에 따라 순차적으로 참가의사를 확인하여 참가의사를 표시한 사람의 숫자가 잔여물량과 일치한 이후에는 더 이상 차순위 예비입주자에게 최초 동호수 배정 추첨에 참가의사를 확인할 필요는 없으며,

참가의사를 표시한 사람들만을 대상으로 동호수 배정 추첨을 실시하고(이 경우 계약체결 여부와 무관하게 당첨자로 관리해야 하므로 청약업무수행기관에 해당 명단을 통지), 이후 동호수 배정 추첨 이후 예비입주자가 계약을 포기하는 경우 순번에 따라 차순위 예비입주자에게 해당 주택을 공급받을 기회를 제공하여야 할 것입니다.

Q 383 최초 공급계약 체결일 이후 180일이 경과하여 예비입주자 명단을 파기한 이후 계약해지 등으로 잔여물량이 발생한 경우 공급방법은?

A 사업주체는 「주택공급에 관한 규칙」 제26조제5항에 따라 당첨이 취소되거나 공급계약을 체결하지 아니한 자 또는 공급계약을 해약한 자가 있는 경우에는 예비입주자에게 순번에 따라 공급하여야 하며,

동 규칙 제26조제4항에 의하면 사업주체는 예비입주자 현황을 최초 공급계약 체결일부터 180일까지 인터넷 홈페이지에 공개하도록 규정하고 있어서 동 기간이 지난 후에는 사업주체는 예비입주자에 대한 개인정보를 보유할 근거가 없어 파기해야 하므로, 이 경우에는 제26조제5항 단서에 따라 국내에 거주하는 성년자(공공주택의 경우에는 무

주택세대구성원인 성년자)에게 1인 1주택의 기준으로 공개모집의 방법으로 사업주체가 따로 공급방법을 정하여 공급할 수 있습니다.

다만, 투기과열지구 및 청약과열지역의 경우 주택청약업무수행기관에 의뢰하여 국내에 거주하는 성년자(공공주택의 경우에는 무주택세대구성원인 성년자)를 대상으로 인터넷 접수의 방법으로 입주자를 모집해야 하여야 하며, 이 경우 추첨의 방법으로 입주자를 선정하고, 당첨자는 재당첨 제한, 투기과열지구 및 청약과열지역 1순위 제한을 적용받게 됩니다.(「주택공급에 관한 규칙」 제19조제5항제2호)

Q 384 예비입주자가 없어 사업주체가 공급방법을 따로 정하여 공급하는 경우 특정인에게 임의공급이 가능한지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제26조제5항에 의하면 사업주체는 입주자로 선정된 자 중 자격요건 미비로 당첨이 취소되거나 공급계약을 체결하지 아니한 자 또는 공급계약을 해약한 자가 있는 경우에는 예비입주자에게 순번에 따라 공급하여야 하며, 예비입주자 순번 소진, 명단 파기 등으로 예비입주자가 없는 경우에는 제26조제5항 단서에 따라 공개모집의 방법으로 공급할 수 있습니다. 다만 투기과열지구 및 청약과열지역의 경우에는 한국부동산원에 입주자 선정을 의뢰하여야 합니다.

Q 385 A, B 주택에 각각 청약을 신청하여 A단지에서는 예비입주자로 선정되고, B단지에서는 당첨이 되었는데, A단지의 예비입주자 동호수 추첨일과 B단지의 당첨일이 같은 날인 경우에는 어떻게 처리되는지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제26조제6항에 따르면 예비입주자로 선정된 자가 다른 주택에 공급을 신청하여 입주자로 선정된 경우에는 제5항 본문에 따라 예비입주자로서 주택을 공급받을 수 없으며, 동·호수를 배정하는 추첨에도 참가할 수 없습니다.

따라서 A주택의 예비입주자 동·호수 추첨일과 B주택의 당첨일이 이 동일한 날이라면 당첨된 B주택을 공급받을 수만 있을 뿐, A주택의 예비입주자 동·호수 추첨에는 참여할 수 없습니다.

만약 A주택의 동·호수 추첨에도 참여하여 추가입주자로 통지되는 경우에는 「주택공급에 관한 규칙」 제7조를 위반으로 모든 당첨이 무효로 처리되는 점 유의하여 주시기 바랍니다.

Q 386 기관추천 특별공급에서 미달이 발생 되는 경우 기관추천 특별공급 예비입주자에게 잔여물량이 공급되는지?

A 기관추천 특별공급에서 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우 동일 주택형 내에서 다른 유형의 특별공급 신청자 중 입주자로 선정되지 아니한 자에게 무작위 추첨의 방식으로 공급하고 이후 입주자로 선정되지 아니한 신청자 모두를 무작위 추첨 방법으로 예비입주자를 선정합니다.

Q 387 부부가 ①재당첨 제한 적용 주택, ②특별공급, ③국민주택 단지의 예비입주자로 동시에 선정된 경우의 처리 방안은?

참 고 용어의 정의

- **최초**: 규칙 제26조제5항에 따라 추첨으로 동·호수를 배정·선정하여 입주자를 선정
- **순차**: '최초' 이후 예비입주자 순번에 따라 입주자를 선정

A ➔ 부부가 동일 단지 예비자로 선정된 경우

1) 둘 다 "최초 예비입주자"로 선정된 경우에는 둘 중 "한 명만" 동 · 호수 추첨 참가 및 공급계약 체결이 가능합니다.
   - 둘 다 동 · 호수 추첨에 참가하는 경우에는 "後청약신청자"의 당첨이 "무효" 처리되어 공급계약 체결이 불가능하며, 先청약신청자가 추첨 후에 공급계약 체결을 포기하더라도 後청약신청자는 공급계약을 체결할 수 없으니 유의하시기 바랍니다.
2) 한 명(A)은 "최초 예비입주자", 한 명(B)은 최초 동 · 호수 추첨 이후 "순번에 따른 예비입주자"로 선정된 경우에는 "최초 예비입주자(A)"가 동 · 호수 추첨 참가 및 공급계약 체결이 가능합니다.
   - 최초 예비입주자(A)의 동 · 호수 추첨 참가 이후에 다른 한 명(B)도 순번에 따라 공급계약을 체결하는 경우에는 "(B)가 부적격" 처리되오니 유의하시기 바랍니다.

- 다만, 최초 예비입주자(A)가 동 · 호수 추첨에 참가하지 않은 경우라면 다른 한 명(B)이 순번에 따라 공급계약을 체결할 수 있습니다.

3) 둘 다 최초 동 · 호수 추첨 이후 "순번에 따른 예비입주자"로 선정된 경우에는 둘 중 "한 명만" 공급계약 체결이 가능합니다.
- 둘 다 공급계약을 체결하는 경우에는 "後계약체결분이 부적격" 처리되오니 유의하시기 바랍니다.

◆ 부부가 다른 단지 예비자로 선정된 경우

둘 중 "한 명만" 공급계약 체결이 가능하며, 둘 다 동 · 호수 추첨에 참가하거나 공급계약을 체결하여 추가입주자로 선정된 경우에는 아래와 같이 처리됩니다.

1) 두 주택단지의 추가입주자 선정일*이 다른 경우에는 先선정자가 유효하며, 後선정자는 부적격 처리됩니다.
2) 두 주택단지의 추가입주자 선정일*이 같은 경우에는 先청약신청자가 유효하며, 後청약신청자는 무효 처리됩니다.

* 추가입주자 선정일 : "최초 예비입주자"인 경우 동 · 호수 추첨일, "순번에 따른 예비입주자"인 경우 공급계약 체결일을 기준으로 판단

라. 무순위 청약(제19조제5항, 제26조제5항)

Q 388 무순위 청약으로 주택을 공급하는 경우란?

A 최초 입주자 모집 시 주택형별 기준으로 배정물량보다 신청자수가 같거나 많아 당첨자 및 예비입주자를 선정하였으나, 부적격, 계약해지 등으로 잔여물량이 발생한 경우 예비입주자에게 공급하여야 하며, 예비입주자가 소진되었거나 지위기간(180일) 경과로 예비입주자가 없는 경우에는 제26조제5항 단서 및 제19조제5항에 따라 공급하여야 합니다.

Q 389 최초 무순위 공급 이후 계약해지 등으로 무순위 물량이 추가로 발생한 경우 임의공급이 가능한지?

A 과거 무순위 청약 실시 여부와 무관하게 무순위 물량이 추가로 발생하였다면 무순위 절차를 준수하여 공급하여야 합니다.

Q 390 무순위 청약으로 입주자 및 예비입주자를 선정하였으나, 부적격 및 계약포기로 추가 잔여물량이 발생한 경우 공급방법은?

A 동일한 무순위 청약 절차를 반복하여 공급하여야 하며, 이러한 상황을 방지하기 위해 공급물량에 따라 탄력적인 예비입주자 비율 운용이 필요할 것입니다.

Q 391 무순위 청약을 실시하였으나 공급 주택 수보다 신청자 수가 적은 경우 잔여물량 공급방법은?

A 선착순 등 사업주체가 원하는 방식(임의공급)으로 공급이 가능합니다.
(미분양 여부는 주택형별로 판단)

Q 392 비규제지역에서 무순위 공급을 하는 경우에도 청약업무수행기관(한국부동산원, 청약홈)에 대행 의뢰가 가능한지?

A 비규제지역에서 무순위 공급 시 청약홈 이용이 의무는 아니지만, 청약접수 및 입주자 선정 업무를 청약홈에 의뢰할 경우, 모집공고·접수·입주자선정·주택소유확인 등의 업무를 편리하게 이용할 수 있습니다.

Q 393 비규제지역에서 무순위 물량 공급 시 임의공급이 가능한지?

A 비규제지역의 경우 사업주체가 따로 공급방법을 정하여 공급할 수 있으나, 이 경우에도 국내에 거주하는 성년자를 대상으로 공개모집의 방법으로 공급하여야 합니다.

Q 394 무순위 청약으로 주택을 공급하는 경우 입주자모집승인권자의 승인을 받아야 하는지?

A 무순위 청약으로 주택을 공급하려는 경우에는 입주자모집승인이 필요하지 않으며, 다만 불법전매 및 공급질서 교란행위로 취소된 주택을 재공급하려는 경우에는 반드시 입주자모집승인을 받아야 합니다.

Q 395 동 주택의 최초 입주자모집 시 당첨자가 무순위 청약에 다시 신청하여 당첨될 수 있는지?

A 최초 입주자모집 시 ① 당첨자, ② 추가입주자로 선정된 자, ③ 부적격당첨자로 그 기간에 있는 자는 청약신청이 제한됩니다.

4 기타

Q 396 사업주체는 반드시 분양대행자에게 분양업무를 대행하게 하여야 하는지?

A 주택의 공급은 「주택법」 제54조에 따라 사업주체가 절차와 방법에 맞게 공급하는 것이 원칙이며, 다만 주택을 효율적으로 공급하기 위하여 필요한 경우 동법 제54조의2에 따라 분양 업무를 대행할 수 있습니다.

따라서 사업주체가 인력을 고용하여 직접 분양업무를 수행할 수 있으며, 필요 시 자격을 갖춘 업체(이하 "분양대행자"라 함)에게 분양업무를 대행하게 하는 것도 가능합니다.

Q 397 분양대행자의 자격은?

A 「주택법」 제54조의2제2항에서 정하고 있는 분양대행자의 자격은 다음과 같습니다.

1. 등록사업자
2. 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업자로서 대통령령으로 정하는 자
3. 「도시 및 주거환경정비법」 제102조에 따른 정비사업전문관리업자
4. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조에 따른 등록사업자
5. 다른 법률에 따라 등록하거나 인가 또는 허가를 받은 자로서 국토교통부령으로 정하는 자

제1호의 '등록사업자'란 주택법 제4조에 따라 등록한 자를 말하며, 제2호의 '대통령령으로 정하는 자'란 「건설산업기본법 시행령」 별표1에 따른 건축공사업 또는 토목건축공사업의 등록을 한 자를 말합니다.

제5호의 '국토교통부령으로 정하는 자'에 대해서는 별도로 정하고 있지 않습니다.

Q 398 오피스텔 및 상가를 공급하는 경우에도 분양대행 자격이 필요한지?

A 분양대행 관련 규정은 「주택법」 제54조에 따라 주택을 공급하는 경우에 적용되는 규정으로, 오피스텔 및 상가 분양 시에는 적용되지 않습니다.

Q 399 제3자에게 공급업무를 대행하게 하는 경우 반드시 분양대행자에게 대행하도록 하여야 하는 업무의 종류는?

A 「주택법」 제54조의2제1항에 따르면 사업주체는 주택을 효율적으로 공급하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우 주택공급 업무의 일부를 제3자에게 대행하게 할 수 있습니다.

다만, 아래의 업무를 제3자에게 대행하게 하는 경우에는 반드시 자격을 갖춘 분양대행자에게 대행하게 하여야 합니다.

1. 주택공급 신청자가 제출한 서류의 확인 및 관리
2. 입주자 자격의 확인 및 부적격 당첨 여부 확인
3. 따른 당첨자 · 부적격 당첨자의 명단관리
4. 주택의 공급계약 체결에 관한 업무
5. 위 1~4까지의 내용과 관련된 상담 및 안내 등

위 업무를 제외한 단순 안내 및 마케팅 업무 등을 수행하는 경우에는 반드시 분양대행 자격을 갖출 것을 요구하고 있지 않습니다.

Q 400 잔여물량 무순위 공급, 미분양 물량 선착순 공급업무를 제3자에게 대행하게 하는 경우 반드시 분양대행 자격을 가진 자가 대행하여야 하는지?

A 미분양 주택을 선착순의 방법으로 공급하는 경우 별도의 자격 확인이 필요하지 않으므로 분양대행 자격을 갖추고 있지 않은 자도 업무 수행이 가능할 것입니다.

Q 401 입주자를 모집하기 위해서는 반드시 견본주택을 건설하여야 하는지?

A 「주택법」 제60조에 의하면 사업주체가 주택의 판매촉진을 위하여 견본주택을 건설하려는 경우 사업계획승인의 내용과 같은 것으로 시공·설치하도록 하고 있으며, 견본주택 건설을 의무사항으로 규정하고 있지는 않습니다.

Q 402 아파트 단지내 근린생활시설(상가)을 준공후 임대 또는 분양시 분양보증을 받아야 하는지 여부

A 「주택공급에 관한 규칙」 제62조제1항에 따르면 사업주체는 법 제15조에 따라 사업계획

승인을 받은 복리시설 중 근린생활시설 및 유치원 등 일반에게 공급하는 복리시설의 입주자를 모집하는 경우에는 입주자모집 5일 전까지 제20조제1항제2호의 서류를 갖추어 시장·군수·구청장에게 신고하도록 규정하고 있습니다.

따라서 복리시설을 준공 후 분양(후분양)하는 경우에는 공급규칙 제20조제1항제2호의 서류 중 분양보증서는 필요하지 않음을 알려드립니다.

Q 403 민간사전청약제란?

A 현행 청약시기(착공후) 보다 조기에 미리 청약하는 방식(지구계획승인 이후)으로 청약 당첨자는 청약포기 등 특별한 사유가 없는 한 본 청약의 당첨자로서의 자격이 인정됩니다.

Q 404 공공 사전청약에 입주예약자로 선정된 경우와 민간 사전청약에 당첨된 경우 차이점은 무엇인가요?

A 민간 사전청약의 사전당첨자로 선정된 자와 그 세대 구성원은 다른 주택의 공공·민간 사전청약 및 일반 분양주택(분양전환 임대주택을 포함)에 청약을 신청할 수 없으나, 사전당첨자 지위를 포기하는 경우에는 제한 없이 청약을 신청할 수 있습니다.

공공 사전청약의 입주예약자로 선정된 자와 그 세대 구성원은 공공·민간 사전청약을 신청할 수는 없으나, 일반 분양주택(분양전환 임대주택 포함)의 청약은 신청할 수 있습니다.

〈사전청약 당첨에 따른 세부 청약 제한사항〉

<table>
<tr><th colspan="4">구 분</th><th>청약 가능여부</th></tr>
<tr><td rowspan="7">민간 사전청약
당첨자
(사전당첨자)</td><td colspan="3">청약통장 사용 간주</td><td>O
(지위포기 시 부활)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">지위 유지 시
他 청약 참여 가능여부</td><td rowspan="2">사전청약</td><td>공공</td><td>X</td></tr>
<tr><td>민간</td><td>X</td></tr>
<tr><td colspan="2">일반청약</td><td>X</td></tr>
<tr><td rowspan="3">지위 포기 시
他 청약 참여 가능여부</td><td rowspan="2">사전청약</td><td>공공</td><td>O</td></tr>
<tr><td>민간</td><td>O</td></tr>
<tr><td colspan="2">일반청약</td><td>O</td></tr>
</table>

구 분				청약 가능여부
	부적격 당첨 취소 시 他 청약 참여 가능여부	사전청약	공공	O
			민간	X(일정기간*)
		일반청약		X(일정기간*)
공공 사전청약 당첨자 (입주예약자)	청약통장 사용 간주			X
	지위 유지 시 他 청약 참여 가능여부	사전청약	공공	X
			민간	X
		일반청약		O
	지위 포기 시 他 청약 참여 가능여부	사전청약	공공	X(일정기간*)
			민간	O
		일반청약		O
	부적격 당첨 취소 시 他 청약 참여 가능여부	사전청약	공공	X(일정기간*)
			민간	O
		일반청약		O

* 수도권 1년, 수도권 외의 지역 6개월(투기과열지구 및 청약과열지역 1년), 위축지역 3개월

Q 405 사전청약시 분양가격은 어떻게 제시되는지 ?

A 사전청약 입주자모집공고 시 제시된 추정분양가는 사전청약 공고시점에 실제 분양가 산정이 불가하여 추정한 가격으로 추후 변동이 예상되며, 실제 분양가는 본 청약 시 제공됩니다.

Q 406 민간사전청약 자격 요건과 판단 기준시점은 어떻게 되나요?

A 사전청약 자격은 기존 특별공급, 일반공급 자격 요건과 동일하며, 청약자격 판단 기준일은 사전당첨자 모집공고일입니다.

사전당첨자 모집공고일 기준 해당 주택건설지역에 거주 중이라면 거주기간 요건을 충족하지 않아도 사전청약 신청이 가능하나, 이 경우 본 청약 입주자 모집공고일까지 거주기간 요건을 충족해야 하며, 주택수 또한 사전당첨자 모집공고일부터 본 청약 입주자 모집공고일까지 유지해야 합니다.

최종 공급계약 체결 전 자격 확인 과정에서 거주기간을 충족하지 못하거나, 세대 내에서 사전당첨자 모집공고일 이후 추가로 주택을 소유한 사실이 확인되는 경우 사전당첨은 취소됩니다.

기타 구체적인 자격요건은 해당 단지 사전당첨자 모집 공고문을 통해 확인 바랍니다.

Q 407 민간 사전청약에 당첨된 경우 본 청약 전까지 다른 주택에 청약을 신청할 수 있는지?

A 민간 사전청약에 당첨된 경우 다른 주택의 사전청약 및 일반청약을 신청할 수 없습니다. 다만 사전당첨자 지위를 포기한 경우, 부적격으로 선정이 취소된 경우(부적격으로 인한 청약 제한 기간 경과된 경우에 한함)에는 해당 통장으로 다른 주택의 사전청약 및 일반청약을 신청할 수 있습니다.

Q 408 민간사전청약 당첨자가 무순위 청약신청 및 미분양 물량을 선착순으로 공급받을 수 있는지?

A 민간 사전청약 당첨자는 주택공급에 관한 규칙 제58조의5제1항 "사전당첨자로 선정된 사람과 그 세대에 속한 사람은 다른 분양 주택의 사전당첨자(입주예약자를 포함한다) 및 입주자로 선정될 수 없다"에 따라 사전당첨자 또는 입주자로 선정될 수 없습니다.

다만, 당첨자로 관리되지 않는 비규제 지역내 무순위 청약 및 미분양 물량을 공급받는 경우에는 상기 규정이 적용되지는 않으나, 사전당첨자의 주택수 유지 의무는 적용되므로 추가 주택 소유로 당첨자격 유지가 불가할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

Q 409 민간사전청약 시 소득요건 등이 충족됐으나 본청약시 연봉상승 등으로 소득여건 등이 기준을 초과할 경우 어떻게 되나요?

A 사전당첨자 선정시 사전당첨자 모집공고일을 기준으로 소득 및 자산 등의 자격요건을 심사하며, 사전당첨자로 선정된 이후에는 소득 및 자산 요건을 추가로 심사하지 않습니다.

Q 410 민간사전청약 당첨 이후 세대분리·통합, 혼인 등으로 세대원이 변경된 경우 주택 수 판정을 위한 세대원 기준은?

A 사전당첨자 모집공고일 이후 혼인·생업상 사정 등으로 사전당첨자의 세대구성원이 변경된 경우, 본 청약 입주자모집공고일 당시 세대구성원을 기준으로 주택수를 판정합니다.

Q 411 사전청약 당첨 후 주택수 유지 의무 관련

A 사전청약시 주택수 유지 의무 관련하여 당시 주택수를 계속 유지하여야 하므로 사전당첨자 모집공고일 기준 주택수 이하로 유지하는 것은 가능하나, 일시적인 경우라도 기존 주택수보다 추가로 주택을 취득하거나 취득한 사실이 있는 경우에는 사전당첨자의 지위 유지가 불가하고 부적격 처리될 것입니다.

Q 412 세대 구성원이 변경된 경우 주택수 유지 여부의 판단은?

A 본 청약의 입주자 모집공고일 당시 세대구성원을 기준으로 주택수를 확인하며 각 사례에 대한 판단 기준은 아래와 같습니다.

예1) 무주택세대구성원으로 청약 후 주택을 소유한 세대원이 합가한 경우
- 본 청약 입주자모집공고일 기준 주택을 소유한 세대원의 합가로 부적격

예2) 무주택세대구성원으로 청약 후 주택을 소유한 세대원이 합가 후 본 청약 전 세대 분리한 경우
- 본청약 입주자모집공고일자 기준 주택을 소유한 세대원이 세대 분리되었으므로 적격

예3) 무주택세대구성원으로 청약 후 주택을 소유한 세대원이 합가 후 본 청약 전에 주택을 매도한 경우
- 본 청약 입주자모집공고일자 기준 주택을 소유한 세대원은 없으나, 사전당첨자 모집공고일부터 본 청약 입주자 모집공고일까지 "계속하여" 주택 수 유지가 되지 않았으므로 부적격

예4) 사전당첨자가 무주택으로 당첨된 후 주택을 소유 후 본 청약 전에 매도한 경우
- 사전당첨자 모집공고일부터 본 청약 입주자 모집공고일까지 "계속하여 주택 수가 유지되지 않았으므로 부적격

Q 413 민간사전청약에 당첨된 이후 상속·혼인의 사유로 주택을 추가로 소유하게 되는 경우 사전당첨 자격 인정이 가능한지?

A 사전당첨자 모집공고일 이후 사전당첨자 및 그 세대원이 상속을 원인으로 주택을 추가로 취득하게 된 경우, 주택 수 유지의무의 예외로 인정이 가능하나, 상속 외의 사유(혼인·증여 등)로 주택을 추가 취득한 경우에는 예외로 인정할 수 없습니다.

Q 414 민간사전청약 시 해당지역에 거주하고 있었으나, 거주기간을 충족하지 못한 자가 사전당첨자로 선정된 이후 근무·생업·취학 또는 질병치료로 다른 주택건설지역으로 이주하여 본 청약 입주자 모집공고일까지 거주기간 요건을 충족하지 못한 경우 예외적으로 사전당첨자 자격 인정이 가능한지?

A 주택이 건설되는 지역에서 주택공급에 관한 규칙 제4조제6항 및 제34조에 따라 일정 기간의 거주기간이 있는 경우, 입주자모집공고일을 기준으로 거주기간을 충족한 자에게 우선공급을 하는 것이 원칙이나,

사전청약의 경우 그 공급시기를 감안하여 거주기간을 충족하지 못한 경우에도 공고일 당시 해당지역에 거주하고 있으면 사전당첨자의 지위를 우선 부여하고 본 청약 전까지 사후적으로 자격을 보완할 수 있는 기회를 부여하고 있습니다.

따라서 본 청약 시까지 거주기간을 충족하지 못한 경우에는 주택의 공급계약을 체결할 수 없으며, 근무·생업·취학 또는 질병치료 등의 사유가 있다고 하여 다르게 판단할 수 없습니다.

Q 415 민간사전당첨자 모집공고일부터 해당지역(수도권 투기과열지구)에 거주하기 시작한 사전당첨자가 이후 계속하여 2년간 거주하다가 본 청약 입주자모집공고일 이전 타 지역으로 이주한 경우 사전당첨 자격은 유효한지?

A 사전당첨자 모집공고일 당시에는 거주기간을 충족하지 못하였으나 해당지역에 거주하고 있었고, 본 청약 입주자모집 공고일까지 거주기간을 충족한 이력이 있으므로, 본 청약 입주자 모집공고일 현재에는 해당지역에 거주하고 있지 않더라도 거주기간을 충족한 것으로 인정됩니다.

Q 416 해당지역 거주요건을 충족한 경우 본 청약 입주자모집공고일 전 타 지역으로 이주 또는 장기간 해외체류가 가능한가요?

A 기본적으로 사전당첨자 모집공고일 현재 해당지역에 거주 중이어야 해당지역으로 신청이 가능하며, 의무 거주기간의 경우 본 청약 시점까지만 충족되면 본 청약 입주자모집공고일 기준 거주지와 무관하게 입주여부가 확정됩니다.

다만, 주택건설지역의 규모, 위치, 투기과열지구 지정여부 등에 따라 의무 거주기간, 거주지 요건 등이 달라 청약자격은 청약 공고문을 통해 확인해야 합니다.

Q 417 민간사전청약 시 해외에 거주하고 있어도 청약신청이 가능한지?

A 사전당첨자 모집공고일 기준으로 계속하여 90일을 초과하여 해외에 체류 중인 경우 국내에 거주하고 있는 것으로 볼 수 없어 청약이 제한되며, 그 외에는 주민등록상 주소지에 거주한 것으로 보아 청약이 가능합니다.

다만, 이는 사전청약 신청이 가능한 지에 대한 답변일 뿐이며, 해외체류로 인해 거주기간 요건을 충족하지 못한 경우 본 청약 입주자 모집공고일까지 의무 거주기간을 충족하여야 당첨자격 유지가 가능할 것입니다.

Q 418 본 청약 예정 시점이 단축되어 해당지역 거주기간을 충족하지 못하게 된 경우에는?

A 주택공급에 관한 규칙 제4조제6항에 의하면 사전청약 신청자에게 제5항에 따라 주택을 우선공급하게 하는 경우 사전청약 신청자가 해당 주택건설지역에서 거주한 기간은 본 청약 입주자모집공고일을 기준으로 산정한다고 규정하고 있는 바, 사전청약 입주자 모집공고문에 명시된 본 청약 예정시기가 달라졌다고 하여 이를 다르게 적용하기는 어려울 것으로 판단되며,

사업주체는 본 청약 예정시기가 확정되는 즉시, 주택공급에 관한 규칙 제24조의3 제3항에 따라 사전청약 입주자모집공고문에 대한 변경 승인을 받아 사전청약 당첨자에게 변경 사실을 알려야 할 것입니다.

Q 419 민간사전당첨자의 지위는 양도가 가능한지?

A 사전당첨자 지위는 본 청약 입주자모집 시까지 확정되지 않은 권리로, 타인에게 양도할 수 있는 구체적인 권리로 볼 수 없습니다. 따라서 사전당첨자의 지위는 원칙적으로 양도가 불가능하며, 다만 사전당첨자의 사망으로 인한 상속인 경우에 한하여 예외적으로 허용됩니다.

Q 420 민간사전당첨자 지위 포기 절차는?

A 사전당첨자가 사업주체에게 지위 포기의사를 밝히는 경우, 사업주체는 사전 당첨자의 지위 포기의사를 접수하는 즉시 주택청약업무수행기관(한국부동산원)에 그 사실을 통보하고, 주택청약업무수행기관은 사전당첨자 명단에서 관련 정보를 삭제해야 합니다.

사전청약 지위를 포기한 자는 청약홈(www.applyhome.co.kr) 청약제한사항 조회를 통해 삭제 여부를 확인할 수 있습니다.

Q 421 공급계약 체결에 동의한 민간사전당첨자가 동·호수 배정 이후 그 지위를 포기할 수 있는지?

A 사전당첨자는 최종 계약의사 확인 기간이 경과한 이후에는 당첨자의 지위를 포기하거나 계약의사를 변경·철회할 수 없으며, 그 지위를 포기하는 경우, 실제 계약을 체결하지 않더라도 청약통장을 사용한 것으로 보며, 당첨자로 관리되어 청약 제한 사항을 적용받게 됩니다.

Q 422 민간사전청약 당첨자가 지위를 포기한 경우 어느 시점부터 다른 주택에 청약을 신청할 수 있는지?

A 주택공급에 관한 규칙 제58조의5 제1항에 의하면 사전당첨자로 선정된 사람과 그 세대에 속한 사람은 다른 분양주택의 사전당첨자 및 입주자로 선정될 수 없으며, 동 규정에 따른 당첨 제한 여부는 청약한 주택의 당첨자 발표일을 기준으로 판단하고 있습니다.

따라서 사전당첨자와 동일 세대원이 타 주택에 청약을 하려는 경우에는 청약을 신청하기

전 사업주체에게 사전당첨자 지위 포기를 신청하여야 하며, 청약하려는 주택의 당첨자 발표일 전까지 한국부동산원 청약홈에서 관리하고 있는 사전당첨자 명단에서 삭제되어야 할 것입니다.

다만, 사전당첨자가 타 주택에 청약을 신청하는 경우에는 청약신청일 전에 지위를 포기하여 사전당첨자 명단에서 삭제되어 있어야 합니다.

Q 423 민간사전청약 당첨자가 서류제출을 하지 않은 경우 계약을 포기한 것으로 간주되는지?

A 주택공급에 관한 규칙 제58조의4 제1항에 의하면 사업주체는 정당한 사전당첨자와 사전공급계약을 체결하여야 하며, 동조 제3항에 의하면 사전당첨자가 제1항에 따른 사전공급계약의 체결을 거절하거나 사전당첨자로 선정된 지위를 포기하는 등의 사유로 공급계약을 체결하지 않은 경우 그 명단을 지체없이 주택청약업무수행기관에 통보해야 한다고 규정하고 있습니다.

따라서 사전청약 당첨자가 사전청약 당첨을 포기하고 다른 주택에 청약을 신청하기 위해서는 사업주체에 자격증명 관련 서류를 제출하여 적격자로 판정된 이후 사전당첨자 지위포기를 요청하여야 할 것입니다.
다만, 사전당첨자가 사전공급계약체결 종료일까지 관련서류를 제출하지 않은 경우에는 부적격 사전당첨자로 간주되어 제58조의2에 따라 사전당첨자 선정이 취소되고 제58조 제3항에 따라 일정기간 다른 분양 주택의 입주자 선정이 제한 될 것입니다.

Q 424 민간사전당첨자로 선정되었으나, 선정 자격 또는 선정 순위가 정당함을 소명하지 못하여 부적격 처리되는 경우 청약제한 사항은?

A 사전청약 남용방지를 위해 부적격자로 판정되어 사전당첨자 선정이 취소되거나 그 지위를 포기한 자는 「주택공급에 관한 규칙」 제58조제3항에서 정한 기간 동안 사전청약 참여가 제한됩니다.

Q 425 민간사전당첨자가 실제 공급계약을 체결하여 분양권을 소유하게 되는 시점 및 그 절차는?

A 사전당첨자 발표 이후 청약자격 검증을 완료한 적격 사전당첨자는 사업주체와 사전 공급계약을 체결하게 됩니다.

그 이후, 사업주체가 본 청약 입주자모집 승인 신청일 15일부터 7일전까지 사전당첨자에게 확정 분양가 등 본 청약과 관련된 정보를 제공하고, 사전당첨자의 최종 계약의사를 확인할 예정입니다.

최종 계약의사 확인기간 내에 공급계약 체결에 대해 동의 의사를 표시할 경우, 사전당첨자는 본 청약 당첨자들과 함께 추첨의 방식으로 동·호수를 배정받고 실제 공급계약을 체결하게 됩니다.

* 최종 계약의사 확인기간 내에 의사를 밝히지 않은 사전당첨자는 공급계약 체결을 거부한 것으로 간주

〈사전청약 주요 절차〉

택지 공급	→	사전당첨자 모집 승인	→	사전청약 신청	→	사전당첨자 선정	→	사전공급 계약 체결	→	최종 의사 확인	→	본 청약 (착공)	→	공급계약체결
(LH→민간)		(지자체)		(신청자)		(사업주체)		(사업주체)		(사전당첨자)		(사전당첨자)		(당첨자)

VI

전매제한

Q 426 주택의 전매제한이 무엇인가요?

A 「주택법」 제64조제1항에 따라 사업주체가 건설·공급하는 주택(해당 주택의 입주자로 선정된 지위 포함)은 대통령령으로 정하는 기간동안의 전매(매매 · 증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외)를 제한하고 있습니다.

'전매'는 단순히 분양권의 거래를 의미하는 것이 아니며 주택 또는 분양권의 권리의 이동을 포함하는 모든 행위(양도각서작성, 가계약금 지급 등)를 의미합니다.

또한, 전매제한을 위반하여 주택 또는 분양권의 전매를 한 경우에는 주택법령에 따른 형사처벌, 10년간 청약자격 제한, 해당 주택 환수 조치가 이루어 집니다.

Q 427 전매제한을 적용받는 대상과 사업주체의 의미는 무엇인가요?

A 「주택법」 제64조제1항에 따른 전매행위 제한은 그 대상을 '사업주체'가 건설·공급하는 주택으로 정하고 있습니다.

사업주체의 의미는 아래와 같습니다.

① 단독주택 30호 또는 공동주택 30세대 이상의 주택건설사업 시행을 위하여 주택법 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 그 사업을 시행하는 자
② 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 하여 30세대 이상의 주택을 건설 · 공급하는 건축주
③ 사용검사를 받은 주택을 사업주체로부터 일괄하여 양수받은 자

Q 428 30세대 미만의 주택을 공급하려는 경우에도 전매제한을 적용받는지?

A 30세대 미만의 주택을 공급하는 경우에는 주택법 제15조에 따른 사업계획승인의 대상이 아니며, 이는 사업주체에 해당하지 않으므로 주택법 제64조에 따른 주택의 전매행위 제한 규정을 적용하지 않습니다.

Q 429 30세대 이상 건설하지만 「주택법 시행령」 제27조제4항에 해당하여 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받지 않고 건축허가만으로 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축(주상복합)하는 경우 전매제한을 적용받는지?

A 「주택법」 [제3장 주택의 공급 등] 제54조(주택의 공급) 제1항에 따르면, "사업주체는 '건축법' 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 하여 제15조제1항에 따른 호수 이상으로 건설, 공급하는 건축주를 포함한다. 이하 이 장에서 같다"라고 규정하고 있습니다.

전매제한을 규정하고 있는 「주택법」 제64조는 [제3장 주택의 공급 등]에 포함되어, 위에서 명시한 사업주체의 정의가 그대로 적용되며,

따라서 건축허가를 받은 30세대 이상의 주상복합 건축주 역시 「주택법」 제64조의 사업주체에 해당하므로 「주택법」에 따른 전매제한을 적용받습니다.

Q 430 30세대 이상 100세대 미만의 도시형생활주택의 경우에도 전매제한을 적용받나요?

A 도시형 생활주택 또한 주택에 포함되며, 30세대 이상의 주택건설사업 시행을 위하여 주택법 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 사업주체가 건설, 공급하는 경우에는 주택법 제64조에 따른 전매행위 제한을 적용받습니다. 다만, 도시형 생활주택은 주택법 제57조제2항제1호에 따라 분양가상한제가 적용되지 않으므로 분양가상한제에 따른 전매제한이 적용되지 않으며, 같은 항 제4호에 따라 공공택지 외의 택지의 전매제한 또한 적용되지 않습니다.

※ 투기과열지구, 조정대상지역에 따른 전매제한은 도시형생활주택의 경우에도 적용됨

Q 431 세대수가 증가하는 리모델링 주택 분양 시 전매제한을 적용받는지?

A 세대수가 30세대 이상으로 증가하는 리모델링 주택을 건설, 공급하는 자는 사업주체에 해당하여 주택법에 따른 전매행위 제한을 적용받으나, 30세대 미만으로 증가하는 리모델링 주택의 경우 사업주체에 해당되지 않으므로 전매제한기간을 별도 적용받지 않습니다.

* (예시) 기존 50세대에서 리모델링으로 증가하는 세대수가 5세대일 경우 전매제한 대상에 해당되지 않음

Q 432 지역주택조합의 조합원 자격으로 취득한 주택은 전매제한을 적용받는지?

A 「주택법」 제64조제1항에 따른 전매행위 제한은 그 대상을 사업주체가 '건설·공급'하는 주택으로 정하고 있습니다.

지역주택조합의 사업주체는 조합이며, 조합원은 조합의 구성원으로 사업주체가 본인의 주택을 지어 취득하는 것으로 '건설·공급'하지 않으므로 「주택법」 제64조에 따른 전매행위 제한을 적용받지 않습니다.

Q 433 부대 및 복리시설(상가 포함)도 전매제한을 적용받는지?

A 「주택법」 제64조제1항에 따른 전매행위제한은 그 대상을 사업주체가 건설·공급하는 '주택'으로 정하고 있으며, 주택에 포함하지 않는 부대 및 복리시설(상가)는 주택법에 따른 전매제한은 적용받지 않습니다.

Q 434 오피스텔은 주택법에 따른 전매제한을 적용받나요?

A 오피스텔은 주택법상 주택에 해당하지 않으므로 주택법에 따른 전매제한은 적용받지 않으며, 건축물 분양법에 따른 전매제한 적용을 받습니다.

Q 435 지역주택조합의 조합원분 분양 후 남은 물량(보류지)을 분양받은 경우 그 주택도 전매제한을 적용받는지?

A 지역주택조합의 조합원분 분양 후 남은 물량을 일반공급 등으로 분양받았을 경우에도 「주택법」상 사업주체로부터 건설·공급받은 주택이므로 「주택법」 제64조에 따른 전매제한기간을 적용받습니다.

Q 436 정비사업의 잔여보류시설(공동주택)을 일반공급 등으로 공급받았을 때 전매제한을 적용받는지?

A 정비사업 잔여보류시설(공동주택)을 공급받았을 경우에도 「주택법」상 사업주체로부터 건설·공급받은 주택이므로 「주택법」 제64조에 따른 전매제한기간을 적용받습니다.

Q 437 전매제한 기간은 어떻게 정해지나요?

A 「주택법」 제64조에 따른 전매행위 제한기간은 「주택법 시행령」 [별표3]에 따라 그 기간을 정하고 있으며, 「주택법 시행령」 [별표3] 제1호다목에 따라 제2호부터 제6호까지의 규정에 따른 전매행위 제한 기간 중 가장 긴 전매행위 제한 기간을 적용합니다.

예를 들어, 2023년 8월 서울특별시(투기과열지구, 조정대상지역)의 공공택지에서 공급되는 공공재개발사업이 아닌 분양가상한제 적용 주택의 경우 아래의 전매제한 기간 중 **가장 긴 기간**을 적용하여 **3년**이 적용됩니다.

- 제2호(투기과열지구) : **수도권 3년**(비수도권 1년)
- 제3호(조정과열지구) : **수도권 3년**(비수도권 1년)
- 제4호(분양가상한제) : **공공택지에서 건설·공급되는 경우 수도권 3년**(비수도권 1년), 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 경우 제2호(투기과열지구인 경우) 또는 제5호(비투기과열지구인 경우) 준용
- 제5호(공공택지 외 택지) : **해당없음**(수도권은 과밀억제권역 1년, 성장관리권역 및 자연보전권역 6개월 / 비수도권은 광역시 중 도시지역 6개월, 그 밖의 지역은 전매제한 없음)
- 제6호(공공재개발사업) : **해당없음**(공공재개발사업인 경우 제4호 준용)

※ 해당 주택의 전매행위 제한 기간의 확인은 해당 주택의 입주자모집공고문에서 쉽게 확인이 가능합니다.

Q 438 ①예비입주자, ②미분양된 주택 계약자, ③무순위 당첨자 및 ④불법전매 등으로 계약취소된 주택을 재공급 받은 경우의 전매제한의 기산일은?

A 「주택법 시행령」 [별표3] 제1호가목에 따라 전매행위 제한기간의 기산일은 해당 주택의 입주자로 선정된 날로 합니다.

① 예비입주자는 최초당첨자와 동일하게, 최초당첨자의 입주자선정일(=당첨자 발표일)로부터 전매제한기간이 기산됩니다.

② 미분양된 주택 계약자는 최초당첨자와 동일하게, 최초당첨자의 입주자선정일(=당첨자 발표일)로부터 전매제한기간이 기산됩니다.

③ 무순위 당첨자는 최초당첨자와 동일하게, 최초당첨자의 입주자선정일(=당첨자 발표일)로부터 전매제한기간이 기산됩니다.

④ 불법전매 등으로 계약 취소된 주택을 재공급 받은 자는 최초당첨자와 동일하게, 최초당첨자의 입주자선정일(=당첨자 발표일)로부터 전매제한기간이 기산됩니다.

※ 즉, 동일단지 내의 주택은 공급방식과 무관하게 동일한 기준(최초당첨자의 당첨자 발표일)으로 전매제한 기간을 기산합니다.

Q 439 입주자선정일이 12월 15일이고 전매제한기간이 6개월인 경우 전매는 언제부터 가능한지?

A 다음해 6월 14일까지 전매가 제한되고, 6월 15일부터 전매가 가능하며, 분양권 거래 시에는 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 해당 지자체에 분양권 실거래가 신고를 하여야 합니다.

Q 440 전매제한기간이 3년인 경우에 언제부터 해당 주택의 전매가 가능한가요?

A 전매제한 기간은 「주택법 시행령」 [별표3]에 따라 정하고 있으며, 「주택법 시행령」 개정·시행(대통령령제33379호, 2023. 4. 7.)에 따라 제1호다목에서는 해당 주택의 소유권이전등기가 완료되는 경우에는 그 때에 전매제한기간이 지난 것으로 보고 있습니다.

전매제한기간이 3년인 경우에는 실제로 3년이 지나지 않더라도 소유권이전등기를 완료한 이후부터는 전매가 가능합니다.

Q 441 청약시에는 비규제지역이었으나, 주택 공급계약을 체결한 후 조정대상지역으로 편입된 경우 전매제한기간은 어떻게 되나요?

A 조정대상지역 지정으로 인한 제한사항의 적용은 입주자모집승인 신청일을 기준으로 합니다. 사업주체가 조정대상지역 지정 이전에 해당 지자체에 입주자모집승인을 신청하였다면 조정대상지역 지정으로 인한 전매제한기간을 변경하여 적용 받지 않으며, 사업주체가 조정대상지역 지정 이후에 해당 지자체에 입주자모집승인을 신청한 주택은 조정대상지역의 전매제한기간을 적용받습니다.

Q 442 입주자모집승인 신청은 조정대상지역으로 지정되기 전 하였으나, 미분양 물량을 조정대상지역 지정 이후에 공급하는 경우에 미분양 물량의 전매제한 기간은 어떻게 되나요?

A 조정대상지역 지정 이전에 입주자모집공고 승인을 신청하였으므로, 조정대상지역 지정 이전의 기준으로 전매제한기간을 적용받습니다.

※ 단, 조정대상지역 지정 이후 잔여물량에 대하여 해당 지자체에 재공급승인을 신청한 경우에는 조정대상지역으로 인한 전매제한을 적용합니다.

Q 443 청약시에는 비규제지역 또는 조정대상지역이었으나, 주택 공급계약을 체결한 이후 투기과열지구로 편입된 경우 전매제한 기간은 어떻게 되나요?

A 투기과열지구 지정으로 인한 제한사항의 적용은 투기과열지구로 지정된 즉시 적용되며, 투기과열지구 지정으로 인한 전매제한 기간을 변경 적용받습니다.

다만, ① 투기과열지구로 지정되기 이전에 입주자모집승인을 신청한 주택의 원당첨자와 ② 투기과열지구로 지정되기 이전에 해당 분양권의 전매계약의 체결을 완료한 자(주택법에 따른 위반사항이 없는 정당계약한 사람으로 한정)는 당초의 전매제한기간이 도과된 시점부터 1회에 한하여 전매가 가능합니다.

그 외, 투기과열지구 지정 이후에 입주자모집승인을 신청한 주택을 공급받았거나(원당첨자), 투기과열지구 지정 이후 전매계약의 체결을 완료한 경우(계약 시작은 투기과열지구 지정전 하였더라도 잔금 납부 및 명의이전이 투기과열지구 지정 이후 완료한 경우 포함)에는 전매제한 기간이 도과되기 전까지 전매가 제한됩니다(1회 전매 불가).

Q 444 기존 투기과열지구 및 조정대상지역(1.3.대책 이후 해제)의 공공택지에서 건설·공급된 분양가상한제 주택을 신혼부부 특별공급으로 분양받았으나, 「주택법시행령」 개정('23.4.7.)으로 인하여 전매제한이 완화된 것으로 알고 있습니다. 시행령 개정 전에 특별공급으로 분양받은 주택도 전매제한 완화가 적용되나요?

A 조정대상지역 및 투기과열지구의 해제는 공고한 날부터 즉시 발효됩니다.

다만, 「주택법 시행령」 [별표3]의 제2호(투기과열지구) 및 제3호(조정대상지역)에 따른 규제만 해제되는 것일 뿐 분양가상한제 적용 여부(제4호), 공공택지 외의 택지에서 건설, 공급하는 주택(제5호) 등 다른 요인으로 인한 전매제한 기간은 여전히 적용받습니다.

아울러, 「주택법 시행령」개정·시행(대통령령 제33379호, 2023. 4. 7.)에 따라 주택 전매제한기간이 최대 3년(비수도권 최대 1년)까지로 완화되었으며, 해당 규정은 일반공급 및 특별공급에 따른 구분을 두지 않고 있고, 개정령 시행 이전에 분양을 받은 주택도 개정사항이 적용됨을 알려드립니다.

※ 다만, 부칙제4조에 따라 해당 개정령 시행 전에 한 전매행위 제한기간 위반행위에 대하여 벌칙을 적용할 때에는 종전의 규정에 따르며, 조건부 취득주택의 조건이행(신혼부부, 다자녀 특공에서 출산이행서약 등), 실거주 의무, 미등기 전매(법무부 소관) 등은 별도의 확인이 필요합니다.

※ 투기과열지구 또는 조정대상지역 해제로 인한 전매제한 기간의 변경은
① 공급되는 지역(수도권인지, 광역시인지 등), ② 분양가상한제 적용여부, ③ 공공택지 외의 택지에서 건설, 공급되는 주택인지 여부, ④ 분양당시 적용되는 법령 등 다른 요건에 따른 전매제한 기간이 적용되는지에 대하여 주택 단지별로 검토가 필요하며, 투기과열지구 또는 조정대상지역이 해제된다고 하여 무조건 전매제한기간을 적용받지 않는 것은 아닙니다.

Q 445 공동주택 사용승인 또는 잔금납부 시 소유권이전등기 없이 전매가 가능한지?

A 수분양자는 공동주택의 사용승인으로 입주가 가능하게 되거나 잔금을 납부한 경우에는 「부동산등기 특별조치법」 제2조제1항제1호에 따라 소유권이전등기를 신청해야 하는 의무가 발생합니다.

부동산등기 특별조치법

제2조(소유권이전등기등 신청의무) ①부동산의 소유권이전을 내용으로 하는 계약을 체결한 자는 다음 각호의 1에 정하여진 날부터 60일 이내에 소유권이전등기를 신청하여야 한다. 다만, 그 계약이 취소 · 해제되거나 무효인 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 계약의 당사자가 서로 대가적인 채무를 부담하는 경우에는 반대급부의 이행이 완료된 날

따라서, 해당 공동주택이 사용승인 및 잔금을 납부한 경우에는(주택의 사용승인 및 잔금납부는 반대급부의 이행이 완료된 날로 볼 수 있음) 부동산등기 특별조치법에 따라 소유권이전등기를 완료하여야 합니다. 소유권이전등기하지 않고 전매할 경우 미등기전매로 인한 불이익(형사처벌 등)을 받을 수 있습니다.

Q 446 전매제한기간 전 분양권에 대하여 개인간 가계약만하고 잔금은 전매제한이 해제되는 시기에 받아도 전매제한제도를 위반한 것인지?(불법전매 문의)

A 전매제한 기간 중에는 전매(매매, 증여, 그 밖에 권리의 이동을 포함하는 모든 행위를 포함)가 제한되며,

① 원당첨자와 사업주체 간 최초계약 시 분양권 매수자가 매도자의 계약금 대납,
② 전매제한기간 내 개인 간 공증,
③ 가계약 및 매매예약,
④ 증여계약 시 공급계약서 검인일이 전매제한기간 이내인 경우 등

전매제한기간 내에 해당 분양권의 권리의 이동을 포함하는 행위를 한 경우 모두 불법전매로 간주되며, 적발될 경우 「주택법」 제101조(벌칙)에 따른 처벌 외 주택환수 및 10년간 청약자격 제한 등 행정처분 받게 됩니다.

Q 447 전매제한 기간이 없는 주택에 대하여 공급계약체결 전에 전매할 수 있는지? (불법전매 문의)

A 해당 주택에 별도의 전매제한 기간이 설정되어 있지 않다면 주택법에 따른 전매행위 제한 규정은 적용되지 않습니다. 다만, 「주택공급에 관한 규칙」제59조에 따라 사업주체는 정당한 당첨자 등과 공급계약을 체결하여야 하며, 사업주체가 이를 위반하여 다른 사람과 주택공급계약을 체결하였다면 이는 「주택법」제54조를 위반하여 불법공급한 사항임을 알려드립니다.

Q 448 원당첨자가 사망하여 상속받은 주택도 전매제한이 동일하게 적용되는지?

A 사업주체가 건설 · 공급하는 주택을 상속인이 상속받을 때는 그 주택에 입주할 수 있는 권리와 전매제한 등 그 주택에 대한 의무사항을 승계받는 것으로 「주택법」 제64조제1항에 따른 전매제한을 받는 주택을 상속받은 경우, 상속 후에도 해당 주택은 전매제한을 적용 받습니다.

Q 449 전매제한 기간이 적용된 주택은 그 기간이 도과되기 전에는 예외없이 전매가 제한되나요?

A 「주택법」 제64조에 따라 사업주체가 건설, 공급하는 주택은 대통령령으로 정하는 기간에 따라 전매가 제한되며, 그 기간이 경과되기 전에는 전매가 제한됩니다.

다만, 전매가 불가피한 경우(「주택법 시행령」 제73조제4항의 각 호에 해당하는 경우로 한정)로서 한국토지주택공사(사업주체가 「공공주택 특별법」 제4조의 공공주택사업자인 경우에는 공공주택사업자)의 동의를 받는 경우에는 전매제한 규정을 적용하지 않습니다.

Q 450 사업주체가 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자인 경우에는 전매 예외 사유에 따른 전매동의를 어느 기관으로부터 받아야 하는지?

A 「주택법 시행령」 제73조제4항에 따르면, 사업주체가 「공공주택 특별법」 제4조의 공공주택사업자인 경우에는 공공주택사업자로부터 전매동의를 받아야 한다고 규정하고 있습니다.

즉, 사업주체가 「공공주택 특별법」 제4조제1항에서 지정한 지방공사, 공공기관인 경우에는 한국토지주택공사가 아닌 해당 공공주택사업자의 동의를 얻어야 합니다.

예를 들어 사업주체가 공공주택사업자인 "경기주택도시공사(GH)"인 경우에는 경기주택도시공사의 동의를 얻어야 합니다.

Q 451 세대원 전원이 다른 광역시, 특별자치시, 특별자치도 또는 시·군으로 이사하는 경우 전매예외 사유에 해당하여 전매동의를 받을 수 있나요?(1호)

A 전매동의와 관련한 사항은 불가피한 전매라는 점을 감안하여, 생업상의 사정이나 질병치료, 취학, 결혼으로 인하여 세대원 전원이 다른 주택건설지역으로 이전하는 경우에 한하며, 단순 이사는 불가피한 전매에 해당하지 않습니다. 또한, 수도권 내의 거주자가 수도권 내로 이전하는 것은 엄격히 제한됩니다.

또한, 해당 주택을 해당지역의 거주자 자격으로 공급받은 경우만 해당하며, 그 외, 기타 지역(광역시 · 도, 전국) 거주자 자격으로 당첨되어 다른 지역으로 이전하는 경우에는 전매동의를 엄격히 제한하고 있습니다.

※ 단, 수도권 대규모 택지개발지구에서 우선공급되는 주택의 경우 수도권 전체를 해당지역으로 봅니다.

Q 452 세대원 중 일부만 이전하는 경우에는 전매동의를 받을 수 있나요?(1호)

A 전매동의와 관련한 사항은 불가피한 전매라는 점을 감안하여 세대원 전원이 이전하는 경우에만 가능하며, 세대원 전원의 범위는 전매동의 신청 시 당첨자 및 당첨자의 세대원(청약시 주택공급에 관한 규칙에 따른 세대원을 말하며, 이후 추가된 세대원 포함)이며, 당첨 이후 전매동의를 목적으로 부양가족 세대분리를 하는 경우는 엄격히 제한되고 있습니다.

Q 453 일반학교의 전학도 전매예외 사유에 해당되나요?(1호)

A 전매동의와 관련한 사항은 불가피한 전매라는 점을 감안하여, 특수학교 등에 '입학'을 위해 세대원 전원이 해당 학교가 있는 시·군으로 이전하여 지원할 수밖에 없는 경우에 한정하여 전매동의가 가능하며, 단순 이사로 인한 일반학교 간 '전학' 등은 전매동의가 엄격히 제한되고 있습니다.

Q 454 「주택법 시행령」 제73조제4항제1호에서 명시한 질병치료에 요양병원 입원도 포함이 되는지?(1호)

A 전매동의와 관련한 사항은 불가피한 전매라는 점을 감안하여, 특별한 질병치료를 위해 세대원 전원이 다른 시 · 군으로 이전할 수밖에 없는 경우에 한정하여 전매동의가 가능하며, 관절염 치료·요양병원 입원 등 일반적인 질병치료를 목적으로 이전하는 경우에는 전매동의가 엄격히 제한되고 있습니다.

Q 455 결혼으로 인하여 다른 지역으로 이전한 경우 전매동의를 받을 수 있는지?(1호)

A 전매동의와 관련한 사항은 불가피한 전매라는 점을 감안하여, 결혼으로 인하여 다른 시 · 군으로 전입하게 되어, 청약이 당첨된 지역에 거주할 수 없게 된 경우에 한정하여 전매동의가 가능하며, 직장 · 사업장의 변경이 없는 경우 등 전매 동의를 목적으로 신청한 경우에는 동의는 엄격히 제한되고 있습니다.

Q 456 배우자와 이혼한 경우, 일부 지분의 증여가 가능한지?(4호)

A 「주택법」 제73조제4항제4호에 따라 이혼으로 인하여 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 배우자에게 이전하는 경우는 지분의 전부를 이전하는 것을 의미합니다. 따라서, 이 경우 일부 지분 증여는 불가합니다.

* (예시) 남편 50 : 아내 50인 상태에서 이혼으로 인하여 남편이 아내에게 분양권을 이전하고자 하는 경우에는 남편이 보유한 50% 지분 전체만 이전 가능(일부 증여 불가)

Q 457 한국토지주택공사의 동의를 받아 주택 또는 분양권의 일부를 배우자에게 증여(부부공동명의)하는 경우 지분의 몇 %까지 증여가 가능한지?

A 전매제한 기간 중에 「주택법 시행령」 제73조제4항제7호에 따라 한국토지주택공사의 동의를 받아 배우자에게 증여 가능한 것은 본인이 보유한 주택 또는 분양권의 일부입니다. 즉, 분양권은 0% 초과, 100% 미만의 범위(0.1%나 99.9%의 증여도 가능)에서 증여는 가능하나 전부(100%)를 증여할 수는 없습니다.

Q 458 전매제한 기간 중 본인의 분양권을 배우자에게 일부 증여하여 부부공동명의로 변경하였는데 이를 다시 취소할 수 있는지?(공동명의 → 단독명의)

A 주택의 전매계약에 한하여 이미 한 전매계약을 취소할 수 없으며, 다시 한국토지주택공사의 동의를 받아 재전매 하여야 합니다.(세법상 증여 취소 개념과는 별개)

이 경우에도 동일하게 본인이 보유한 주택 또는 분양권의 일부만을 증여하여야 하므로 전매제한 기간 중인 경우에는 부부공동명의로 변경된 사항에 대하여는 다시 단독명의로의 변경은 불가합니다.

Q 459 전매제한 기간 중 부부공동명의로 변경하기 위해 30%의 지분을 배우자에게 증여한 후 다시 또 20%의 지분을 추가 증여하는 것은 가능한가요?

A 주택법 시행령 제73조제4항제7호에 따라 전매제한 기간 중이더라도 "입주자로 선정된 지위 또는 주택"의 일부를 배우자에게 증여하는 경우에는 한국토지주택공사의 동의를

얻는 경우에 한하여 전매제한을 적용하지 않으며, 전매동의와 관련하여 별도의 횟수를 정하고 있지 않으므로 추가 증여는 가능합니다.

Q 460 청약 당첨 후 최초계약 시 부부공동명의로도 계약이 가능한지?

A 「주택공급에 관한 규칙」 제59조에 따르면 정당한 당첨자와 공급계약을 체결하도록 규정하고 있습니다. 따라서 배우자는 당첨자가 아니므로 배우자가 포함된 공동명의로는 계약을 체결할 수 없습니다.

Q 461 「주택법 시행령」 제73조제4항제8호에서 명시한 실직 및 신용불량의 기준은 어떻게 되는지?

A 실직의 경우 실업급여 수급자 등으로,

파산은 법원으로부터 파산선고를 받은 경우(개인회생 포함)로 한정하여 전매동의가 가능하며,

신용불량은 신용회복위원회를 통해 채무조정(개인워크아웃)이 확정된 경우로 제한하여 전매동의가 가능합니다.

또한 전매동의를 목적으로 신용불량자가 되는 경우(채무 미상환, 국세·지방세 체납 등)에는 전매동의가 엄격히 제한되고 있으며, 위의 경우 모두 '주택 공급계약 후 발생한 사유'에 한정하여 제한적으로 운용합니다.

Q 462 전매제한 예외사유에 해당하여 주택을 전매할 경우 전매된 주택도 기존의 전매제한을 적용받는지?

A 「주택법」 제73조제4항에서 각 호(제7호는 제외)에 해당하여 한국토지주택공사의 동의를 받아 주택을 제3자에게 전매한 경우, 해당 매수인은 주택법 제64조에 따른 주택의 전매제한기간을 적용받지 않습니다.

Ⅶ

거주의무

- 주택법령의 '거주의무자'란 사업주체가 수도권에서 건설·공급하는 분양가상한제 적용주택, 민간택지 분양가상한제 적용지역에서 공공재개발사업으로 건설·공급되는 주택 등의 입주자(상속받은 자는 제외)를 뜻합니다. 거주의무자의 세대원에 대하여는 별도의 의무를 규정하고 있지 않습니다.

> **제57조의2(분양가상한제 적용주택 등의 입주자의 거주의무 등)** ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택의 입주자(상속받은 자는 제외한다. 이하 이 조 및 제57조의3에서 "거주의무자"라 한다)는 해당 주택의 최초 입주가능일부터 3년 이내(제4호에 따른 토지임대부 분양주택의 경우에는 최초 입주가능일을 말한다)에 입주하여야 하고, 해당 주택의 분양가격과 국토교통부장관이 고시한 방법으로 결정된 인근지역 주택매매가격의 비율에 따라 5년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간(이하 "거주의무기간"이라 한다) 동안 계속하여 해당 주택에 거주하여야 한다. 다만, 해외 체류 등 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우 그 기간은 해당 주택에 거주한 것으로 본다.
> 1. 사업주체가 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권(이하 "수도권"이라 한다)에서 건설 · 공급하는 분양가상한제 적용주택
> 2. 삭제 〈2024. 3. 19.〉
> 3. 삭제 〈2024. 3. 19.〉
> 4. 토지임대부 분양주택

- 주택법령 상 거주의무는 2021년 2월 19일 수도권 분양가상한제 적용주택을 대상으로 처음 도입되었으며, 그 이전에는 공공주택 특별법에 따라 공공분양주택에 대하여 거주의무를 부과하였습니다. 따라서 현 주택법 상 수도권 분양가상한제 적용주택 입주자의 거주의무는 2021년 2월 19일 입주자모집 승인을 신청하는 단지부터 적용되며, 그 이전에 입주자모집 승인 신청을 완료한 민영주택은 적용대상이 아닙니다.

  - 거주의무 적용단지 중 주택법 개정('24.3.19)이후 사용검사를 한 경우에는 최초입주가능일로부터 3년이내 입주를 하여야 하며, 입주를 한 후 계속해서 거주해야합니다.
  - 거주의무 적용단지 중 주택법 개정('24.3.19)이전 사용검사를 한 경우에는 주택법 〈법률 제20393호, 2024. 3. 19.〉 부칙 제3조에 따라 총 3년의 범위에서 1회에 한정하여 해당 주택에 거주하지 아니할 수 있으며, 이 경우 상기 부칙 제4조 제2항에 따라 "이 주택은 「주택법」 제57조의2제1항에 따른 거주의무기간을 거주한 후 같은 조 제6항에 따라 부기등기를 말소하여야 양도할 수 있음"을 소유권에 관한 등기에 부기등기하여야 합니다.

주택법〈법률 제17486호, 2020. 8. 18.〉 부칙
제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.
제3조(분양가상한제 적용주택의 입주자의 거주의무 및 주택의 전매행위 제한 등에 관한 적용례) 제57조의2, 제57조의3 및 제64조제1항부터 제3항까지의 개정규정은 이 법 시행 후 입주자 모집 승인을 신청(「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자의 경우에는 입주자 모집 공고를 말한다)하는 경우부터 적용한다.

주택법 〈법률 제20393호, 2024. 3. 19.〉 부칙
제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제57조의2제5항 및 제6항의 개정규정은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행하고, 법률 제19851호 주택법 일부개정법률 제57조의2 제2항의 개정규정은 2024년 6월 27일부터 시행한다.
제2조(거주의무기간의 개시 등에 관한 적용례) 제57조의2의 개정규정은 이 법 시행 이후 제49조에 따른 사용검사를 받는 경우부터 적용한다.
제3조(거주의무기간 적용 등에 대한 특례) 제57조의2제1항제1호에 해당하는 주택으로서 이 법 시행 전에 제49조에 따른 사용검사를 받은 주택의 경우에는 최초 입주가능일부터 거주의무기간이 개시된 것으로 보며, 거주의무 대상이 되는 해당 주택의 거주의무자는 제57조의2제1항의 개정규정 시행 이후 거주의무를 이행하기 전까지 총 3년의 범위에서 1회에 한정하여 해당 주택에 거주하지 아니할 수 있다. 이 경우 해당 주택에 거주한 기간이 연속적이지 아니한 경우에도 이를 거주의무를 이행한 기간에 산입한다.
제4조(부기등기 갱신 등에 대한 특례) ① 제57조의2제5항 및 제6항의 개정규정이 시행되기 전 종전의 규정에 따라 부기등기된 주택의 거주의무자 중 제57조의2제5항 및 제6항의 개정규정을 적용받으려는 자에 대하여는 부칙 제2조에도 불구하고 제57조의2제5항 및 제6항의 개정규정을 적용한다. 이 경우 제57조의2제5항 전단의 개정규정에 따른 "사업주체"는 "거주의무자"로, "공급하는"은 "공급받은"으로 보고, 같은 항 후단은 적용하지 아니한다.
② 제1항에 따라 제57조의2제5항 및 제6항의 개정규정을 적용받으려는 자는 "이 주택은 「주택법」 제57조의2제1항에 따른 거주의무기간을 거주한 후 같은 조 제6항에 따라 부기등기를 말소하여야 양도할 수 있음"을 소유권에 관한 등기에 부기등기하여야 한다.

- 거주의무가 있는 주택법 제57조의2 제5항에 따라 부기등기하여야 하며, 주택의 전매를 위해서는 같은조 제6항에 따라 지자체의 확인을 받아 부기등기를 말소하여야 전매행위를 할 수 있습니다.

제57조의2(분양가상한제 적용주택 등의 입주자의 거주의무 등)통령령으로 정하는 부득이한 사유"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유를 말한다.
④ 韓國토지주택공사가 제3항에 따라 주택을 매입하는 경우 거주의무자등에게 그가 납부한 입주금과 그 입주금에 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금의 평균이자율을 적용한 이자를 합산한 금액(이하 "매입비용"이라 한다)을 지급한 때에는 그 지급한 날에 한국토지주택공사가 해당 주택을 취득한 것으로 본다. 〈개정 2024. 3. 19.〉

⑤ 사업주체는 제1항에 따른 주택을 공급하는 경우에는 거주의무자가 거주의무기간을 거주하여야 해당 주택을 양도할 수 있음을 소유권에 관한 등기에 부기등기하여야 한다. 이 경우 부기등기는 주택의 소유권보존등기와 동시에 하여야 하며, 부기등기에 포함되어야 할 표기내용 등은 대통령령으로 정한다. 〈개정 2024. 3. 19.〉

⑥ 거주의무자등은 거주의무기간을 거주한 후 지방자치단체의 장으로부터 그 거주사실을 확인받은 경우 제5항에 따른 부기등기 사항을 말소할 수 있다. 이 경우 거주사실의 확인 등의 절차·방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

● 거주의무자가 준수하여야 하는 거주의무기간은 '최초 입주가능일부터 계속하여 거주하여야 하는 기간'을 의미합니다. 다만 해당 주택에 입주하기 위하여 준비기간이 필요한 경우, 최초 입주가능일부터 90일까지는 부득이한 사유로서 해당 주택에 거주한 것으로 간주될 수 있습니다.

● 다만, 최초 입주가능일로부터 90일 이후에 입주하는 경우에는 최초 입주가능일로부터 입주 전일까지 입주를 연장한 것으로 보고 해당 기간을 거주한 것으로 보지 않으나, 입주한 날로부터 90일 이전까지는 입주준비기간으로 보고 거주한 것으로 간주((주택법시행령 제60조의2 제2항 제1호 개정 예정)

주택법 시행령 제60조의2 ② 법 제57조의2제1항 각 호 외의 부분 단서에서 "해외 체류 등 대통령령으로 정하는 부득이한 사유"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유를 말한다.
1. 해당 주택에 입주하기 위하여 준비기간이 필요한 경우. 이 경우 해당 주택에 거주한 것으로 보는 기간은 최초 입주가능일부터 90일까지로 한다.

● 거주의무기간은 인근지역 주택매매가격 등에 따라 그 기간이 달라집니다.

① 수도권 분양가상한제 적용주택은

▸ 공공택지 : 분양가격이 인근지역주택매매가격의 80% 미만인 경우 5년
: 분양가격이 인근지역주택매매가격의 80%이상~100%미만인 경우 3년

▸ 민간택지 : 분양가격이 인근지역주택매매가격의 80% 미만인 경우 3년
: 분양가격이 인근지역주택매매가격의 80%이상~100%미만인 경우 2년

② 토지임대부 분양 주택 : 5년

● 위의 '인근지역주택매매가격'이란 '수도권 분양가상한제 적용주택 등에 적용되는 인근지역 주택매매가격의 결정지침(국토교통부고시)'에 따릅니다. 인근지역의 결정, 분양가상한제 적용 주택의 전매행위 제한기간·거주의무기간 등은 이 지침에 의거하여 결정됩니다.

수도권 분양가상한제 적용주택 등에 적용되는 인근지역 주택매매가격의 결정지침

제1조(목적) 이 지침은 「주택법」 제57조의2 및 제64조, 같은 법 시행령 제60조의2, 제73조 및 제73조의2에 따라 수도권에서 건설·공급되는 분양가상한제 적용주택의 거주의무기간, 전매행위 제한기간 및 매입금액을 정하기 위한 사항을 규정함을 그 목적으로 한다

- 거주의무자가 해당 주택에 거주할 수 없는 부득이한 사유가 발생하면, LH(공공주택사업자가 사업주체인 경우 해당 공공주택사업자)의 확인을 받음으로써 해당 기간 동안 거주의무를 이행한 것으로 간주될 수 있습니다.

① 근무 · 생업 · 취학 또는 질병치료를 위하여 해외에 체류하는 경우
② 거주의무자가 군인 특별공급을 받은 자로서 인사발령에 따라 거주의무기간 중 타 주택건설지역에 거주하는 경우,
③ 거주의무기간 중 거주의무자를 포함한 세대원의 근무·생업 등을 위해 세대원 전원이 수도권이 아닌 타 주택건설지역에 거주하는 경우,
④ 주택법 시행령 제74조제4항제1호~제6호에 해당하여 전매제한이 적용되지 않는 경우
⑤ 거주의무자의 직계비속이 초·중등교육법 제2조에 따른 재학생으로서, 최초 입주가능일에 해당 학기가 끝나지 않은 경우(최대 90일까지),

등의 사유가 있으며, 실제 거주의무 간주 여부는 구체적인 사실 관계에 따라 LH 및 공공주택사업자가 소정의 절차를 거쳐 확인합니다.

주택법 시행령 제60조의2 ② 법 제57조의2제1항 각 호 외의 부분 단서에서 "해외 체류 등 대통령령으로 정하는 부득이한 사유"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유를 말한다. 이 경우 제2호부터 제8호까지의 규정에 해당하는지는 한국토지주택공사(사업주체가 「공공주택특별법」 제4조의 공공주택사업자인 경우에는 공공주택사업자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 확인을 받아야 한다.

2. 법 제57조의2제1항 각 호 외의 부분 본문에 따른 거주의무자(이하 "거주의무자")가 거주의무기간 중 근무 · 생업 · 취학 또는 질병치료를 위하여 해외에 체류하는 경우
3. 거주의무자가 주택의 특별공급을 받은 군인으로서 인사발령에 따라 거주의무기간 중 해당 주택건설지역(주택을 건설하는 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 또는 시 · 군의 행정구역을 말한다. 이하 이 항에서 같다)이 아닌 지역에 거주하는 경우
4. 거주의무자가 거주의무기간 중 세대원(거주의무자가 포함된 세대의 구성원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)의 근무 · 생업 · 취학 또는 질병치료를 위하여 세대원 전원이 다른 주택건설지역에 거주하는 경우. 다만, 수도권 안에서 거주를 이전하는 경우는 제외한다.

5. 거주의무자가 거주의무기간 중 혼인 또는 이혼으로 입주한 주택에서 퇴거하고 해당 주택에 계속 거주하려는 거주의무자의 직계존속 · 비속, 배우자(종전 배우자를 포함한다) 또는 형제자매가 자신으로 세대주를 변경한 후 거주의무기간 중 남은 기간을 승계하여 거주하는 경우
6. 「영유아보육법」 제10조제5호에 따른 가정어린이집을 설치 · 운영하려는 자가 같은 법 제13조에 따라 해당 주택에 가정어린이집의 설치를 목적으로 인가를 받은 경우. 이 경우 해당 주택에 거주한 것으로 보는 기간은 가정어린이집을 설치 · 운영하는 기간으로 한정한다.
7. 법 제64조제2항 본문에 따라 전매제한이 적용되지 않는 경우. 다만, 제73조제4항제7호 또는 제8호에 해당하는 경우는 제외한다.
8. 거주의무자의 직계비속이 「초 · 중등교육법」 제2조에 따른 학교에 재학 중인 학생으로서 주택의 최초 입주가능일 현재 해당 학기가 끝나지 않은 경우. 이 경우 해당 주택에 거주한 것으로 보는 기간은 학기가 끝난 후 90일까지로 한정한다.

● 위의 사유 없이 거주의무기간 내에 거주를 이전하는 경우 해당 주택은 LH에게 매입 신청을 하여야 하며 매입비용*만을 지급하며, 매입신청을 하지 않은 경우 강제로 매입합니다.

주택법 제57조의2 ② 거주의무자는 제1항에 따른 거주의무를 이행하지 아니한 경우 해당 주택을 양도(매매 · 증여나 그 밖에 권리 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다. 이하 이 조 및 제101조에서 같다)할 수 없다. 다만, 거주의무자가 제1항 각 호 외의 부분 단서 이외의 사유로 거주의무기간 이내에 거주를 이전하려는 경우 거주의무자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 한국토지주택공사(사업주체가 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자인 경우에는 공공주택사업자를 말한다. 이하 이 조, 제64조, 제78조의2 및 제106조에서 같다)에 해당 주택의 매입을 신청하여야 한다.
③ 한국토지주택공사는 제2항 단서 또는 제8항에 따라 매입신청을 받거나 거주의무자 및 제7항에 따라 주택을 공급받은 사람(이하 "거주의무자등"이라 한다)이 제1항 또는 제7항을 위반하였다는 사실을 알게 된 경우 위반사실에 대한 의견청취를 하는 등 대통령령으로 정하는 절차를 거쳐 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 해당 주택을 매입하여야 한다.
④ 한국토지주택공사가 제3항에 따라 주택을 매입하는 경우 거주의무자등에게 그가 납부한 입주금과 그 입주금에 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금의 평균이자율을 적용한 이자를 합산한 금액(이하 "매입비용"이라 한다)을 지급한 때에는 그 지급한 날에 한국토지주택공사가 해당 주택을 취득한 것으로 본다.
⑤ 거주의무자는 거주의무기간 동안 계속하여 거주하여야 함을 소유권에 관한 등기에 부기등기하여야 한다.
⑥ 제5항에 따른 부기등기는 주택의 소유권보존등기와 동시에 하여야 하며, 부기등기에 포함되어야 할 표기내용 등은 대통령령으로 정한다.
⑦ 한국토지주택공사는 제3항 및 제4항에 따라 취득한 주택을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 재공급하여야 하며, 주택을 재공급받은 사람은 거주의무기간 중 잔여기간을 계속하여 거주하지 아니하고 그 주택을 양도할 수 없다. 다만, 제1항 각 호 외의 부분 단서의 사유에 해당하는 경우 그 기간은 해당 주택에 거주한 것으로 본다.

⑧ 제7항에 따라 주택을 재공급받은 사람이 같은 항 단서 이외의 사유로 거주의무기간 이내에 거주를 이전하려는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 한국토지주택공사에 해당 주택의 매입을 신청하여야 한다.

- 거주의무를 위반하여 거주의무기간 중 실제로 거주하지 아니하면서 거주한 것으로 속인 거주의무자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해집니다.

주택법 제104조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.
10. 제57조의2제1항 및 제7항을 위반하여 거주의무기간 중에 실제로 거주하지 아니하고 거주한 것으로 속인 자

Q 463 거주의무자가 근무 등의 사유로 타 지역에 거주하지만 거주의무자의 세대원들이 해당 주택에 거주하는 경우 거주의무를 준수한 것으로 볼 수 있는지?

A 거주의무는 거주의무자(해당 주택의 입주 신청자)에게 적용되는 것으로, 거주의무자 본인이 해당 주택에 최초 입주가능일부터 계속하여 거주하여야 합니다. 다만 거주의무자의 세대원들이 해당 주택에 실제로 거주하면서, 거주의무자 역시 세대원들과 함께 주민등록이 되어 있으나 생업 등의 사유로 타 지역을 간헐적으로 오가는 경우는 거주의무를 위반하였다고 판단하기 어렵습니다.

Q 464 거주의무 대상에 재개발 · 재건축조합의 조합원 자격에 따른 주택 등도 포함되는지?

A 주택법 제57조의2에 따른 거주의무는 도시정비법에 따른 재개발 · 재건축조합의 조합원 자격 및 주택법에 따른 지역주택조합 · 직장주택조합의 조합원 자격에 대하여는 적용되지 않습니다.

(예시) 경기도의 분양가상한제 적용지역에서 재개발사업으로서 건설 · 공급되는 공동주택의 경우라면, 해당 사업 재개발조합의 조합원 물량은 거주의무 적용대상 x, 조합원 외 인원에게 청약을 통하여 공급하는 물량은 거주의무 적용대상

Q 465 생업 상 부득이한 사유로서 '세대원 전원'이 타 주택건설지역에 거주하는 경우의 세대원이란 청약 당첨 시 세대원 전원을 의미하는 것인지?

A 원칙적으로는 청약 당첨 시 세대원 전원을 의미하나, 혼인 등의 사유로 세대원 변경이 있는 경우라면 LH 등 공공주택사업자가 거주의무 간주사유를 확인할 시 해당 내용을 소명함으로써 변경된 세대의 세대원 전원으로서 거주간주를 인정받을 수 있습니다.

Q 466 청약 신청시부터 해당 주택건설지역에 거주하지 않고 있었고, 거주의무기간 중 타 주택건설지역에 거주하게 되는 경우도 거주한 것으로 간주되는지?

A 청약 신청시부터 타 주택건설지역에 거주하고 있는 경우라면 해당 주택에 대한 거주의무를 준수하기 위한 상황이 부득이하게 달라진 경우라고 보기 어려우므로 거주의무를 이행하지 못하는 부득이한 사정이 있는 것으로 볼 수 없습니다.

(예시) 당초 경기 지역에서 해당 주택건설지역의 거주자로서 해당 지역 분양가상한제 적용주택에 청약을 신청하여 당첨되었으나 향후 인사발령 등으로 인하여 부산 지역으로 세대원 전원이 거주하게 되는 경우라면 부득이한 사유로 인정하여 해당 기간 거주한 것으로 간주될 수 있으나,

- 거주의무자가 청약 신청 시 강원 지역에 거주하고 있으면서 경기 지역의 분양가상한제 적용주택에 청약을 신청하여 당첨된 경우라면, 향후 인사발령 등으로 인하여 부산 지역으로 이동하게 된다 하더라도 부득이한 사유로 인정하기 어려움.

Q 467 오피스텔도 주거용으로 분양되는 경우 거주의무 대상이 되는지?

A 오피스텔은 주택법령에 따라 건설·공급되는 공동주택이 아니므로 상기 거주의무의 대상이 아닙니다.

Q 468 주택법 개정('24.3.19)에 따른 거주의무의 유예(최대 3년)는 모든 거주의무자에게 적용되나요?

A 네. 모든 거주의무자가 적용받을 수 있습니다.

다만, ①개정일 전에 사용검사를 받은 주택과 ②개정일 이후에 사용검사를 받은 주택은 아래와 같이 구분하여 "거주의무 유예"를 적용합니다.

① 개정일 전 사용검사를 받은 주택(~'24.3.18)

- 사용검사를 받아 이미 입주한 거주의무자의 경우 "거주의무기간의 종료시점"을 최대 3년간 유예할 수 있으며, 이 경우 1회에 한하여 퇴거 후 재입주할 수 있습니다.

② 개정일 이후 사용검사를 받은 주택('24.3.19~)

- "거주의무기간의 개시시점"을 최초 입주가능일로부터 최대 3년간 유예할 수 있으며, 유예 횟수는 동일하게 1회로 한정합니다.
- 이 경우, 입주 개시를 유예하는 것이므로 최초 입주한 이후에는 계속 거주의무를 이행하여야 합니다. (①번과 같이 입주-퇴거-재입주 불가)

※ 이하 Q&A에서 ①은 개정 전 입주자(또는 의무 종료 유예)로, ②는 개정 후 입주자(또는 의무 개시 유예)로 구분하여 설명

Q 469 거주의무자의 법적 정의와 적용 범위는 무엇인가요?

A 아래 중 하나의 주택에 입주하는 자입니다.

① 수도권 내 분양가상한제 적용주택

② 토지임대부 분양주택

- 즉, 주택법 제57조의2 제1항에 따라 거주의무가 적용되는 주택(①·②)이 있고 해당 주택의 입주자(이하 "거주의무자"라 함)가 의무기간동안 실제 거주해야 합니다.
- 따라서, 입주자 개개인이 거주의무 적용 주택을 공급받은 방식*에 따라 거주의무 적용 여부가 달라지지 않습니다.

* 최초 당첨자, 무순위, 계약취소 재공급, 선착순(=미분양=임의분양), LH 재공급 등을 포함하되, 거주의무자의 사망으로 해당 주택을 상속받은 자는 제외(의무 승계하지 않음)

Q 470 배우자 등과 공동명의도 가능한가요? 가능하다면 공동명의자 전원이 거주의무를 지켜야 하나요?

A 거주의무 적용 주택은 거주의무기간 동안 공동명의로 변경할 수 없습니다.

- 공동명의는 해당 주택의 지분을 양도(증여)하는 행위이므로 법 개정*('24.3.19) 이후 거주의무기간이 종료(사실확인 절차 완료)되기 전까지 해당 주택을 배우자 등과 공동명의로 설정할 수 없습니다.

* 거주의무 이행 전 상속을 제외한 모든 양도 행위가 금지됨을 명확히 함

○ 다만, 거주의무자가 법인이고 공동대표를 둔 경우에는 그 중 1인이 거주의무를 충족하면 인정됩니다.

Q 471 실거주 의무 3년 유예는 의무인가요?

A 아닙니다. 실거주의무 유예는 거주의무자가 자유롭게 선택할 수 있으며, 개정 후 입주자(②)는 LH 등 관계기관에 별도의 확인 절차 없이 거주의무 개시를 유예할 수 있습니다.

- 다만, 개정 전 입주자(①)는 주택법 〈법률 제20393호, 2024.3.19.〉 제3조 및 제4조에 따라 아래와 같이 부기등기를 변경하여야 해당 주택에서 퇴거할 수 있습니다.

* 주택 소유권 부기등기에 표기할 사항

- (변경 전) "이 주택은 「주택법」 제57조의2제1항에 따른 거주의무자가 거주의무기간 동안 계속하여 거주해야 하며, 이를 위반할 경우 한국토지주택공사가 해당 주택을 매입함"
- (변경 후) "이 주택은 「주택법」 제57조의2제1항에 따른 거주의무기간을 거주한 후 같은 조 제6항에 따라 부기등기를 말소하여야 양도할 수 있음"

Q 472 거주의무 개시시점 유예(②)를 통해 전월세를 희망하는 거주의무자도 우선 해당 주택에 입주해야 하나요?

A 아닙니다. 주택법 개정('24.3.19) 이후 사용검사를 받은 주택에 대하여 거주

의무기간의 개시시점 유예(②)를 희망하는 자는 해당 주택에 입주하지 않고 즉시* 유예하여야 임대차(전월세)가 가능합니다.

* 최초 입주 이후부터는 거주의무기간 동안 연속 거주하여야 함(입주 후 유예 불가)

Q 473 거주의무기간은 해당 주택에 입주한 날부터 적용하나요? 입주자마다 거주의무기간 종료일이 달라질 수 있는지 알고 싶어요

A 아닙니다.

거주의무기간의 개시일은 사업주체가 공고한 "최초 입주가능일"입니다.

- 동일 주택(단지)의 입주자는 거주의무기간의 개시일(실제 입주일과 무관)이 특정되어 있으므로 종료일도 동일하게 설정되며, 다만, 최대 3년 이내에서 거주의무 개시(또는 종료)를 유예한 거주의무자에 한하여 종료일이 별도 적용됩니다.

* (예시) 거주의무기간이 3년인 A주택의 입주지정기간이 '22.2.1~4.30인 경우 최초 입주가능일은 '22.2.1이며 거주의무기간 종료일은 '25.1.31로 자동 설정됨.

단, 거주의무자 B가 A주택에 '22.2.1에 입주하여 1년 6개월을 거주한 후 임차인 C와 전월세 계약(2년)을 체결하면서 거주의무 종료를 유예한 경우, 거주의무자가 퇴거 및 재입주('23.8.1~'25.8.1)한 기간을 반영하여 '27.1.31(='25.1.31+2년)로 종료일이 재설정됨.

Q 474 개정 전 입주자(①)가 거주의무 종료를 최대 3년간 유예할 경우 거주기간은 어떻게 산정하나요?

A 최초 입주부터 퇴거까지 거주한 기간과 3년 이내 유예 후 재입주한 날부터 거주한 기간을 합산하여 거주의무기간을 산정합니다.

- 즉, 최초 입주 가능일로부터 거주의무 종료를 유예한 기간(최대 3년)을 제외한 나

머지 기간을 모두 산정하되, 거주의무 예외사유(주택법 시행령 제60조의2 제2항) 발생 시 해당 기간은 별도 합산합니다.

☞ 위 답변의 예시 참조

Q 475 개정 후 입주자(②)가 거주의무 개시를 최대 3년간 유예할 경우 거주기간은 어떻게 산정하나요?

A 3년 이내 유예 후 실제 입주한 날부터 거주의무기간을 산정하되, 거주의무 예외사유(주택법 시행령 제60조의2 제2항) 발생 시 해당 기간은 별도 합산합니다.

Q 476 거주의무 유예(①종료, ②개시)와 거주의무 예외는 어떤 차이가 있나요?

A 거주의무 "유예"는 최대 3년 이내에서 거주의무 이행의 개시시점 또는 종료시점을 연기하는 것으로, 유예기간이 만료된 후 거주의무가 남은 기간 동안 해당 주택에 실거주하여야 합니다.

ㅇ 반면, 주택법 시행령 제60조의2 제2항 각 호에 따른 거주의무 "예외"는 한국토지주택공사 등 인정기관*으로부터 거주의무를 이행할 수 없는 부득이한 경우로 인정을 받아야 하며,

* (민영주택) 한국토지주택공사, (공공분양주택) 공공주택사업자

- 이 경우 거주의무자가 해당 주택에 실제 거주하지 않았더라도 각 예외 사유별 인정기간 내에서 거주의무를 이행한 것으로 간주합니다.

Q 477 거주의무 적용 주택에 대해 최대 3년간 임대차(전월세)가 가능하다면, 임차인은 최초 임대차계약 완료 후 계약갱신청구권을 사용할 수 있나요?

A 거주의무자가 실제 거주하려는 경우 임차인의 계약갱신청구권 요구를 거절(주택임대차보호법 제6조의3 제1항제8호)할 수 있으며,

- 거주의무 유예 기간은 최대 3년이므로 임차인이 계약 갱신청구권을 사용하여 총 4년(2+2년)을 거주하는 것은 현실적으로 어렵습니다.

○ 따라서, 추후 임차인과의 법적 분쟁을 예방하기 위해서는 거주의무자가 임차인과 전월세 계약 체결 시 거주의무 이행을 위한 재입주 시기 등을 고려하여 "임차인이 3년 이상 거주할 수 없음"을 사전 고지하거나, 임대차 계약서상 특약사항에 "계약 갱신청구권 사용 불가"를 명시할 것을 권고드립니다.

Q 478 거주의무를 이행하지 않았어도 전매제한 기간이 경과하거나 예외사유가 발생하면 해당 주택을 양도할 수 있나요?

A 아닙니다. 거주의무가 부여된 주택에 대하여 해당 의무를 이행하지 않은 경우 전매제한 기간이 경과하였거나 전매제한 예외사유가 발생하였더라도 모든 양도 행위가 허용되지 않습니다(단, 상속 또는 LH 환매* 제외).

* ①전매제한기간 중 LH가 우선 매입(법 제64조제2항), ②거주의무기간 중 거주의무자가 LH에 매입 신청 또는 거주의무 위반 주택을 LH가 강제 매입(법 제57조의2 제2항·제3항)

○ 개정된 주택법('24.3.19)에서 이를 명확화하였으며 거주의무자는 거주의무를 이행한 후 지자체로부터 거주사실 확인서를 발급받아 부기등기를 말소하여야 해당 주택의 전매를 할 수 있습니다.

Q 479 거주의무를 이행하지 않고 주택을 양도할 경우 어떤 문제가 생기나요?

A 주택은 LH가 매입하여야 하고 거주의무자는 처벌(징역 또는 벌금)을 받습니다.

○ 거주의무자가 주택법 제57조의2 제1항·제7항에서 정한 거주의무를 위반한 경우, 해당 주택은 같은 조 제3항에 따라 LH가 매입*하여야 하며, 거주의무자는 법 제101조제1호의3에 따라 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처합니다.

* 14일 이상의 기간을 정하여 거주의무자에게 위반사실에 대한 의견 제출 기회 부여

Q 480 거주의무자의 배우자나 직계 존·비속 등이 의무를 대신 이행할 수 있나요?

A 안 됩니다. 거주의무자의 배우자 등 세대원에게는 거주의무가 부과되지 않으며, 거주의무자 본인(1인)이 직접 해당 주택에 거주하여야 합니다.

- 따라서, 거주의무자가 혼인 또는 이혼*한 경우 외에는 거주의무를 배우자 등에게 승계하거나 제3자가 대리하여 이행할 수 없습니다.

* 거주의무기간 중 혼인 또는 이혼으로 입주한 주택에서 퇴거한 경우 해당 주택에 계속 거주하려는 종전 배우자 등(거주의무자의 직계존·비속, 형제자매도 가능)이 세대주 변경 후 남은 기간을 승계하여 거주의무 이행 가능(주택법 시행령 제60조의2 제2항 제5호)