

1. 住宅供給에 關한 規則改正 公布

1. 신도시지역에서 건설하는 주택인 일정 비율을 당해지역주민에게 우선공급

- 현행규정상 신도시지역중 청약예금실시지역(분당·평촌·산본·중동) 청약은 수도권 주민이면 모두 동등한 자격을 인정하고 있으나, 당해지역 주민의 당첨율 저조에 따른 상대적 소외감을 해소하고 대민행정업무의 원활을 도모하기 위하여 전체공급물량의 20% 범위내에서 당해지역 주민에게 우선공급할 수 있도록 하며, 다만 지자체가 직접 건설하는 것은 대부분 그 목적이 지역 주민의 주거안정을 위한 것이므로 당해지역 주민에게 전량 우선공급할 수 있도록 함.

2. 수도권으로 전입하는 경우, 2년간 청약제한 및 납입회수와 예치기간 불산입

- 지방에서 수도권으로 전입을 간접적으로 억제하기 위하여 전입후 2년간

은 청약을 할 수 없을 뿐만 아니라 청약저축 등의 가입이나 납입회수, 예치기간의 산정 등도 인정치 않음.

3. 85m² 이하 민영주택의 특별공급대상에 보훈대상자 포함(25.7평 이하)

- 지금까지 민영주택은 투기과열지구가 아닌 경우 85m² 이하의 규모에 한하여 10% 범위내에서 철거주택소유자와 공무원, 군인, 유치과학자, 해외취업근로자에게만 특별공급이 가능하였으나 보훈대상자는 30%가 무주택으로 주거가 불안정한 상태인 바 나라를 위한 희생도와 공헌도 등을 감안하여 특별공급대상에 포함토록 함.

4. 영구임대주택 등 분양을 전제로 하지 않는 임대주택 입주자는 거주중에도 청약을 허용하되, 다만 새로이 당첨된 주택이 입주시까지 임대주택을 명도치 않을 경우에는 재당첨제한 및 당첨을 취

소하며 반환된 임대주택 입주자에게도 동일하게 적용

- 임대주택입주자는 임대주택을 사업주체에게 명도하여야 해당제한에서 제외토록 되어 있고 반환된 임대주택에 새로이 입주한 자에 대하여는 현행규정상 해당제한에 관한 명문의 규정이 없는 바 분양을 전제로 하지 않은 임대주택 입주자에게까지 해당침을 제한함은 모순이므로 거주 중에도 청약이 가능케 하고자 함.

다만, 당첨후 입주시까지 임대주택을 반환치 않을 경우에는 해당제한규정을 적용하고 당첨을 취소할 수 있도록 하며, 또한 반환된 임대주택에 입주하는 자도 형평에 맞게 당초 임대주택 입주자와 동일하게 적용토록 함.

5. 임대주택을 불법전대시에는 전대인뿐만 아니라 전차인도 해당침 제한

- 현재는 당초입주자로 선정된 자만 해당침제한토록 규정되어 있으나 당초 입주자로 선정된 전대인 뿐만 아니라 전차인도 해당침을 제한하므로써 무주택서민의 주거안정목적으로 건설한 임대주택이 불법전대되는 행위를 방지토록 함.

6. 공급신청서류는 5년 이상 보관 의무화

- 공급질서 교란행위 단속시 이를 거증할 자료로 필요할 뿐만 아니라 부정·불법행위 등의 예방효과도 거둘 수 있을 것이므로 사업주체(주택은행이 대행할 경우는 주택은행)는 공급신청서류를 5년 이상 보관토록 의무화

7. 무주택세대주의 요건으로 동일한 주민등록표상에 기재되어 있지 아니한 배우자 포함

- 주택을 소유한 배우자가 세대주와 주민등록을 달리 함으로서 세대주 및 세대원이 무주택자로 위장하는 것을 방지하기 위하여 세대별 주민등록표상 세대주와 세대원 뿐만 아니라 동일한 주민등록표상에 기재되어 있지 아니한 세대주의 배우자도 무주택일 경우에 한하여 무주택세대주로 인정함.

8. 기타 불합리한 조항, 민원소지가 있는 조항의 개선

가. 당해주택건설지역 거주기준일은 입주자모집공고일 현재 당해 주택건설지역에 거주하는 있는 자로 함

나. 국민주택중 40m² 이하의 분양주택

이나 50m² 이하의 임대주택 공급대상자가 제출하는 소득입증서류는 당첨자에 한하여 제출토록 함

다. 40m² 이하 국민주택공급은 2~5만원 가입자로서 1, 2순위 해당자에게 공급하고 남은 물량이 있을 경우 3순위에게 공급하기 전에 5.5만원 이상 가입자 중 1, 2순위로서 희망하는 자에게 우선 공급이 가능하도록 함

라. 국민주택중 동일순차 해당자 사이에 경쟁이 있는 경우 우선순위는 1년 이상 해외취업근로자 15년 이상 무사고운전자, 영구불임시술자 순으로 함

마. 수도권에 거주하던 자가 취학, 질병 요양, 근무 등의 사정으로 수도권외의 지역으로 전출하였다가 수도권으로 전입하는 경우 전출하기 전에 1순위에 해당되었던 자만 1순위로 인정하고 있었으나 2순위에 해당되었던 자도 2순위를 인정토록 함

바. 해외거주후 귀국한 공무원에 대한 특별공급자격도 공무원경력인 최소한

10년 이상인 자로 제한함

사. 임대주택반환시 사업주체는 반드시 주택은행에 통보하도록 하여 재당첨 제한 대상자관리에 철저를 기하도록 함

아. 임대주택의 명도확인서 발급을 지정업자는 자체발급하고 등록업자는 시장·군수가 발급토록 함

자. 85m² 이하 민영주택을 무주택자에게 우선공급함에 있어서 청약예금을 실시한 지가 2년이 안된 지역은 우선공급대상을 청약예금가입자가 가입 후 2년이 경과하지 않았더라도 1순위 해당자로 함

차. 지정업자가 아닌 사업주체가 입주자 선정업무를 주택은행에 의뢰코자 할 경우에는 시장 또는 군수의 요청에 의하여 건설부장관이 인정하여야 했으나 주택은행의 전산능력에 따라 좌우되는 업무이므로 건설부 인정절차를 생략하고 시장·군수가 주택은행과 협의하여 시행토록 함

1 신도시지역의 주택공급방법은 어떻게 달라지는가?

- 전체 공급물량의 20% 범위내에서 당해 지역주민에게 우선공급할 수 있도록 개정되었으므로 지역별로 신도시건설 목적에 맞게 차등운용할 계획인 바
- 분당과 일산지역은 10%를 평촌, 산본, 중동은 20%를 우선적으로 공급할 예정이다.
- 다만, 지방자치단체 또는 지방공사가 직접 건설·공급하는 주택은 당해 지자체장의 판단에 따라 전량을 당해 지역 주민에게 공급할 수 있도록 하였으며, 이에 해당되는 주택은 부천시에서 건설하는 국민주택이 있는데 11월에 분양될 예정이다.

2 그렇다면 현재 85m² 이하 민영주택의 경우는 무주택자에게 50%를 우선공급토록 하고 있는데, 당해지역 우선공급과는 어떻게 구분·운용되는가?

- 청약예금제도가 실시되고 있는 분당, 평촌, 산본, 중동은
 - 우선 당해지역거주자 공급분과 기타

- 수도권지역 거주자 공급분으로 구분하고, 이를 다시 각각 무주택자 우선공급분과 일반공급분으로 나누되 청약신청은 동시에 접수를 받으며
- 당해지역 공급분과 수도권거주자중 무주택공급분과 탈락자는 자동적으로 기타수도권 거주자의 일반공급분 신청장에 포함시킴으로서 다시 한 번 더 선정될 수 있는 기회가 주어지게 된다.
- 청약예금가입지역이 아닌 일산지역은
 - 위의 방법과 같이 구분하여 청약신청토록 하되, 다른 점은 당해지역 거주자 공급분에는 청약예금 가입지역이 아니기 때문에 무주택자 우선공급분이 없다는 것이며
 - 또 당해지역 거주자 공급분에서 탈락하게 되면 기타수도권지역 거주자의 일반공급분에 포함될 수가 없다는 것이다. 다만 기타 수도권 거주자 공급분중 무주택자 우선공급분에서 탈락되면 일반공급분에 포함시키는 것은 다른 신도시지역과 같다.

3 수도권으로 전입하는 경우는 어떻게 청약자격을 제한하는가?

- 이는 수도권의 인구억제와 주택난해소의 일환으로 개정된 것인데,
 - 수도권으로 주민등록 전입신고를 한 후 2년간은 청약을 신청할 수가 없을 뿐만 아니라,
 - 그 기간 중에는 청약저축 등의 가입이나 납입회수, 예치기간의 산정도 인정되지 않는다.
- 다시 말하면
 - 지방에서 1순위에 해당하는 자가 전입하면 전입후 2년이 경과하여야 1순위로서 청약이 가능하며
 - 지방에서 청약저축 등에 가입한 후 1순위가 되기 전에 전입하면 전입후 2년이 경과한 후부터 기산하여 지방에서 경과한 예치기간 또는 납입회수를 인정하게 되고
 - 청약저축 등 미가입자가 수도권으로 전입하게 되면 2년이 경과한 후부터 청약저축 등에 가입할 수 있도록 한 것이다.

4 수도권에 전입한 경우 2년간은 청약제한을 한다고 하였는데 수도권에 거주하던 자가 수도권외의 지역으로 전출하였다가 다시 전입한 경우에도 제한

을 받는가?

- 당초 수도권에서 청약저축 등에 가입하여 1순위나 2순위에 해당되었던 자가 취학, 질병요양, 근무 등의 사정으로 수도권외의 지역으로 전출한 후 다시 전입하는 경우에만 1순위 또는 2순위를 인정하는 것이며 그 이외에는 모두 2년간의 청약제한에 해당된다.

5 무주택세대주의 요건으로 동일한 주민등록표상에서 기재되어 있지 아니한 배우자를 포함하도록 되어 있는데 구체적으로 어떻게 입증토록 할 것인가?

- 주택공급신청서류로서 제출하는 주민등록표등본상에 배우자가 표시되어 있지 않는 경우에는 배우자의 주민등록표등본과 배우자의 주소지의 무주택 입증서류를 추가로 징구하여 검토하게 된다.

6 공급신청서류를 5년 이상 보관토록 의무화한 사유와, 이를 이행하지 않을 경우 사업주체는 어떠한 처벌을 받게 되는가?

- 최근 타인명의를 도용하거나 신청서류 위조 등 부정한 방법으로 공급 신청하여 당첨되는 등 부동산투기사태가 있어 이를 단속하고자 하여도 관계서류가 보

관되어 있지 않을 경우에는 부정·불법 행위자를 적발·처벌하기 어려울 뿐만 아니라

- 입주자 모집 및 선정업무를 시행한 사업주체나 주택은행의 책임소재도 불분명하기 때문에 이를 명백히 함으로서 공급질서 문란행위를 예방하기 위해 신설한 규정이며
- 이를 위반하는 것은 주택건설촉진법 제 52조 제7호의 규정의 의거 주택건설촉진법에 의한 명령을 위반한 경우에 해당하므로 1년 이하의 징역 또는 500만원 이하의 벌금에 처할 수 있게 된다.

7 임대주택입주자는 모두 재당첨제한에서 해제되는가?

- 그렇지 않다. 영구임대주택, 사원임대주택 등 분양을 전제로 하지 않는 임대주택의 입주자로 선정된 자만이 제한해제 대상이 되며,
- 이 경우에도 분양주택에 당첨되면 당첨된 주택에 입주시까지는 임대주택을 반환하여야 하며, 반환하지 않으면 당첨된 주택의 당첨을 취소하고 재당첨제한을 그대로 적용하는 것이다.
- 또한 반환된 임대주택에 새로이 입주하는 자에 대하여도 동일하게 적용된다.

8 임대주택을 불법전대하였을 때는 전대인 뿐만이 아니라 전차인도 재당첨 제한 대상이 되는지?

- 그렇다. 임대주택은 임대주택건설촉진법 제11조의 규정에 의거 전대가 금지되어 있음에도 불법전대하는 사례가 발생하고 있기 때문에 이를 방지하기 위하여 신설한 규정으로서
- 전대사례가 적발되면 임대주택건설촉진법에 의한 벌칙이 적용될 뿐만 아니라 앞으로는 재당첨도 제한토록 하였으며 이는 무주택서민의 주거안정을 위하여 건설한 임대주택이 불법전대하는 행위를 방지하고자 하는 데 그 목적이 있다.

9 전용면적 40㎡ 이하의 국민주택은 청약저축 월납입금 5만5천원 이상 가입자도 청약할 수 있도록 하는지?

- 전용면적 40㎡ 이하의 국민주택은 청약저축 월납입금 2만원~5만원 가입자 중 1순위와 2순위 해당자에게 먼저 공급하고 남은 물량이 있을 때에 한하여 5만5천원 이상 가입자에게 공급할 수 있도록 하였다.

10 국가보훈대상자에 대한 특별공급제도
는 어떻게 확대되었는가?

- 지금까지는 국민주택에 한하여 특별공급을 인정하여 왔으나, 앞으로는 투기과열지구가 아닐 경우에는 전용면적 85m² 이하의 민영주택도 무주택보훈대상자에게 특별공급을 할 수 있도록 하였다.

11 당해지역 거주자의 기준시점은 어떻게 규정되었는가?

- 지금까지는 거주기준일에 관한 규정이 없었기 때문에 입주자 모집공고후 주민등록을 위장전입하여 청약하는 사례가 있었다.
- 따라서 이를 방지하기 위하여 거주기준일은 입주자모집공고일을 기준으로 정하였으며
- 신도시에서 당해지역거주자에게 우선공

급하는 물량에 대하여도 최초 입주자모집공고일 현재 1년 이상 당해지역에 거주하고 있는 자로 규정하였다.

12 85m² 이하 민영주택을 무주택자에게 우선공급함에 있어 청약예금을 실시한 지가 2년이 안된 지역은 청약예금가입자가 가입후 2년이 경과하지 않았더라도 1순위에 해당되면 청약할 수 있다고 하는데, 수도권내에서 청약예금을 실시한 지가 2년이 안된 지역의 거주자가 청약예금에 가입한 후 9개월 이상 2년 미만 경과된 자로서 1순위가 되었을 경우 당해지역에서만 무주택자 우선공급을 청약할 수 있는지 아니면 다른 지역의 공급분에도 청약할 수 있는지?

- 무주택자 우선공급요건을 갖춘 경우 당해 주택건설지역의 우선공급분에 한하여만 청약할 수 있다.