

### 3. 住宅供給에 關한 規則 主要改正內容 및 運用要領

建設部令 第537號, 1993. 9.1

구 분	종 전	개 정 내 용	운 용 요 령
<p>○ 무주택세대 주요건 (제2 조제7호)</p>	<p>○ 세대주를 포함하여 세대주의 세대원과 주민등록이 분리된 배우자가 무주택자이 어야 함</p> <p>○ 신설</p>	<p>○ 세대주를 포함하여 세대주의 세대원과 주민등록이 분리된 배우자 및 배우자의 세대원까지 무주택자 이어야 함</p> <p>○ 도시계획법상의 도시 계획구역밖에 있는 다음주택을 소유한 자가 그 주택이 있는 주택건설지역에서 이 주한후 5년이 경과한 경우 무주택세대주로 분</p> <p>- 소유자가 보존등기 한 주택으로서 준 공된 후 20년이 경 과한 주택</p>	<p>○ 입주자모집공고사항 : 무주택세대주요건 에 개정내용 및 신청 시 제출서류에 주민 등록이 분리된 배우 자의 주민등록표등본 을 제출토록 명시</p> <p>○ 전산검색대상자에 포 함</p> <p>○ 입주자모집공고사항</p> <p>○ 주택공급신청시 및 당첨자주택소유여부 소명시 좌측요건의 주택소유자는 무주택 세대주로 인정함으로 주시시킬 것</p> <p>○ 농가주택기준</p>

구 분	종 전	개 정 내 용	운 용 요 령
<p data-bbox="171 653 312 736">- 주택소유 (제13조제2항)</p> <p data-bbox="144 923 290 954">(부칙제2조)</p>		<p data-bbox="665 272 920 571">- 소유자의 본적지에 있는 주택으로서 직계존속 또는 배우자로부터 상속등에 의하여 이전받은 주택</p> <p data-bbox="642 653 920 900">○ 민영주택 공급시 1세대2주택이상 소유자 또는 일정규모초과주택 소유자 확인시에도 동일하게 적용</p> <p data-bbox="642 929 920 1176">○ 이미 당첨되어 공포일 당시 공급계약이 취소되지 않았거나 소송등으로 유보중인 경우도 소급적용</p>	<p data-bbox="967 272 1225 459">- 좌측요건에 적합하면 형태·구조·면적등에 관계없이 인정</p> <p data-bbox="967 488 1225 624">- 배우자 또는 세대원이 소유자인 경우도 인정</p> <p data-bbox="967 653 1225 788">- 원적지도 서류로 증명하면 본적지로 간주처리</p> <p data-bbox="967 923 1225 1335">- 상속등에 의하여 이전받은 주택 : 공부상 표시된 원인(매매등)에 관계없이 직계존속 또는 배우자로부터 명의이전된 주택은 인정</p> <p data-bbox="967 1363 1225 1717">- 보존등기여부 : 건물등기부등본, 미등기주택은 건축물관리대장에 최초등기 또는 등재된 자를 보존등기된 자로 인정</p>

구 분	종 전	개 정 내 용	운 용 요 령
<p>○ 지 방 공 사 공급조건등 (제3조제2호)</p>	<p>○지방공사는 등록업자 자격부여</p>	<p>○지방공기업법 제49조 의 규정에 의하여 주 택사업을 목적으로 설립된 지방공사를 지방자치단체와 동격 인 사업주체로 인정</p>	<p>-그 주택이 있는 주 택건설지역에 거주 한 사실이 없는 자 는 해당되지 않음</p> <p>○증명서류</p> <p>-도시계획구역 밖의 증명서류: 토지이 용계획확인원(시· 군·구청발행)</p> <p>-보존등기 및 상속 등 증명서류: 건물 등기부등본, 미등 기주택은 건축물관 리대장등본(건축물 대장, 가옥대장 포 함)</p> <p>-거주 및 이주사실 확인서류: 주민등 록등본 또는 초본</p> <p>○입주자모집조건, 승 인, 인감증명제출생 략등 지방자치단체와 같은 조건에 따라 운 용</p> <p>*특별공급승인은 중 전과 마찬가지로 시·도지사의 승인 요함</p>

구 분	종 전	개 정 내 용	운 용 요 령
<p>○ 관사·숙소의 규칙적 용배제(제3조제5호)</p>	<p>○ 신 설</p>	<p>○ 국가·지방자치단체 또는 정부투자기관이 공무원·군인 또는 그 소속 근로자를 위하여 건설하는 주택 또는 수도권내 시급 지역 및 직할시외의 지역에서 다른 사업주체에게 위탁하여 건설하는 주택은 규칙적용배제</p>	<p>○ 국가·지방자치단체 또는 정부투자기관이 공무원, 군인 또는 그 소속 근로자를 위하여 건설하는 주택 또는 수도권내 시급 지역 및 직할시외의 지역에서 다른 사업주체에게 위탁하여 건설하는 주택은 규칙적용배제</p> <p>○ 국방부, 정부투자기관등이 토지를 확보하여 관사나 숙소로 사용하고자 직접건설하는 경우에는 전지역에서 허용하고, 토지를 확보하지 아니하고, 다른 사업주체(등록업자 또는 주택공사등)에게 위탁하여 건설하는 경우에는 수도권내 시급지역 및 직할시외의 지역에서만 허용</p> <p>○ 사업계획승인권자 조치사항</p>

구 분	종 전	개 정 내 용	운 용 요 령
<p>○ 세대주기간 인정등 (제4조제2항)</p>	<p>○ 주민등록 말소등으로 3월이상 세대주자격 상실시 세대주자격을 회복한 때로부터 세대주기간인정</p>	<p>○ 주민등록 말소등 세대주자격을 상실한 전후의 세대주기간을 합산하여 지정</p>	<p>- 공공기관이 직접건설하는 경우 : 사업계획승인내역에 관사나 숙소로 사용하고자 건설하는 주택임을 명시</p> <p>- 공공기관이 위탁건설하는 경우 : 위탁자와 수탁자(사업주체)간에 위탁계약을 체결토록 하고, 그 내용을 사업계획승인내역에 명시하고, 일부 일반공급하는 주택이 있는 경우 입주자모집공고에 명시</p> <p>○ 주민등록 전·출입과 정에서 세대주가 일시 동거인 또는 세대원으로 등재된 경우에도 해당됨</p> <p>○ 수도권에서 주민등록이 말소되었다가 수도권에서 재등록된 경우 수도권 거주자로 인정</p>

구 분	종 전	개 정 내 용	운 용 요 령
○지자체 건설주택 지역 거주자 우선 공급 (제4조제4항)(부칙제1조)	○지방자치단체(지방공사포함)가 건설하는 주택은 당해주택건설 지역 거주자에게 우선공급가능	○당해 주택건설지역에 1년이상 거주자에게 우선공급가능 *공포일로부터 1년이 경과한 후부터 적용	○거주기간산정기준일 : 입주자 모집공고일
○청약예금실시지역등 (제5조)	○주택공급규칙제5조제2항에서 규정	○주택건설촉진법시행규칙 제14조의4에서 규정 -시급지역은 청약예금제도의무실시지역	○'93.7.8기시행
○입주자모집조건등 (제7조) -보증제도 (제7조제1항) 부칙제3조	○건축공사 기준공정후 입주자를 모집하는 경우 -보증없이 가능  *기준공정 : 지정업자10% 등록업자20% 임대주택20%  *시공권이 있는 등록업자 : 전년도 또는 당해연도 주택건설실적 : 수도권 100세대, 기타 50세대	○건축공사 기준공정후 입주자를 모집하는 경우 -사용검사에 대하여 2인이상의 지정업자 또는 등록업자 연대보증  *기준공정 : 좌동  *시공권이 있는 등록업자 : 전년도 또는 당해연도 주택건설실적 100세대 (전지역동일)	○1993. 12. 31까지는 보증없이도 입주자모집 가능  ○공포일부터 입주자모집승인시 적용

구 분	종 전	개 정 내 용	운 용 요 령
<p data-bbox="175 1224 321 1534">- 영업정지 처분업체 공급제한 (제7조제1항제2호 단서)</p>	<p data-bbox="334 272 620 919">○건축공사 착공후 입주자를 모집하는 경우</p> <p data-bbox="362 494 620 919">-은행법에 의한 금융기관의 지급보증을 받거나</p> <p data-bbox="362 664 620 919">-준공에 대하여 2인 이상의 지정업자 또는 3인 이상의 시공권이 있는 등록업자 연대보증</p> <p data-bbox="334 1224 469 1257">○신 설</p>	<p data-bbox="636 272 921 1199">○건축공사 착공후 입주자를 모집하는 경우</p> <p data-bbox="664 494 921 1199">-삭제</p> <p data-bbox="664 552 921 1199">-주택사업공제조합의 주택분양보증 (임대주택은 주택임대보증)을 받거나</p> <p data-bbox="664 823 921 1199">-주택사업공제조합의 주택착공보증과 사용검사에 대하여 1인 이상의 지정업자 또는 시공권이 있는 등록업자 보증</p> <p data-bbox="636 1224 921 1702">○영업정지처분(시행령 별표1의 기준중 제2호 차목·카목 및 제5호의 규정에 의한 사유로 영업정지처분을 받은 경우에 한함)이 만료된 후 2년 이내는 기준공정이후에만 입주자모집가능</p>	<p data-bbox="938 272 1223 465">○1993. 12. 31까지는 종전규정 또는 개정규정에 의한 보증으로 가능</p> <p data-bbox="938 1224 1223 1479">○입주자모집승인권자는 사업주체의 등록관서에 영업정지처분 사실여부를 확인후 입주자모집승인</p>

구 분	종 전	개 정 내 용	운 용 요 령
<p>- 대지저당권말소등 (제7조제2항)</p> <p>(제7조제2항 제3호)</p>	<p>○주택이 건설되는 대지에 저당권이 있는 경우</p> <p>-저당권말소</p> <p>-단, 주택건설자금의 조달을 위하여 주택은행이 설정한 저당권 예외</p> <p>○지정업자 또는 시공권이 있는 등록업자인 사업주체가 건설하는 대지에 저당권이 설정되어 있으나 다음 1에 해당하는 경우 입주자 모집가능</p>	<p>-규칙공포전에 이미 영업정지처분을 받았거나 사업계획승인받은 주택은 미적용</p> <p>○주택이 건설되는 대지에 저당권이 있는 경우</p> <p>-저당권 말소</p> <p>-다음의 경우 예외</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 영제31조의2제1항제1호내지 제3호의 규정에 의한 저당권</li> <li>• 주택사업공제조합으로부터 분양보증을 받아 입주자모집시 주택사업공제조합이 설정한 저당권</li> </ul> <p>○지정업자 또는 시공권이 있는 등록업자인 사업주체가 건설하는 대지에 저당권이 설정되어 있으나 다음의 경우 입주자 모집가능</p>	<p>○공포일로부터 입주자모집승인시 적용</p> <p>○공포일부터 입주자모집승인시 적용</p> <p>○공포일부터 입주자모집승인시적용</p>



구 분	종 전	개 정 내 용	운 용 요 령
<p>(제7조제3항)</p> <p>○착공확인등 (제7조제4항)</p>	<p>-입주자모집후 저당권 불행사 및 준공후 저당권 말소에 대한 저당권자와 사업주체간의 약정서 공동하여 공증제출하는 경우</p> <p>-준공과 저당권말소에 대한 2인이상의 지정업자 또는 연대보증·공증하여 제출하는 경우</p> <p>○대지사용승락을 받아 주택을 건설하는 경우</p> <p>-입주자모집시까지 소유권확보</p> <p>-단, 입주자모집이후 양도하거나 담보로 제공하지 아니할 것과 준공이후에는 소유권을 입주자에게 이전할 것을 소유자와 사업주체간의 약정서를 공동 공증제출</p> <p>○착공확인 : 착공후 입주자모집시 시장·군수 확인</p>	<p>-좌 등</p> <p>-삭 제</p> <p>○좌동(조문변경)</p> <p>○착공확인 : 종전규정과 동일</p>	

구 분	종 전	개 정 내 용	운 용 요 령
<p>○미분양주택 공급 (제8조제1 항)</p> <p>○공급공고승인 (제8조제3항)</p>	<p>○임대할 목적으로 주 택을 공급받고자 하 는 자에게 선착순의 방법으로 공급가능</p> <p>○3일이내 승인</p>	<p>○기준공정확인 -사업주체가 주택사 업공제조합의 주택 착공보증을 받아 입주자를 모집한 경우 사업주체는 기준공정에 달한 때 공사감리자가 작성한 건축공정확 인서를 시장·군수 와 주택사업공제조 합에 제출</p> <p>○임대하거나 관사 또 는 숙소등으로 사용 할 목적으로 주택을 공급받고자 하는 자 에게 선착순의 방법 으로 공급가능</p> <p>○5일이내 승인</p> <p>○승인내용을 주택은행 에 통보</p>	<p>○미분양된 주택은 임 대·관사 또는 숙소 로 사용하고자 하는 국방부등 공공기관, 임대업자, 법인등에 게 일괄공급가능함</p> <p>○주택은행 : 사업주체 가 자체공급한 주택 의 당첨자 및 배우자 명단을 당첨자발표후 7일이 경과한 후에도 주택은행에 통보하지 아니한 때에는 그 사 실을 입주자모집승인 권자에게 통보</p>

구 분	종 전	개 정 내 용	운 용 요 령
<p>○ 임대주택의 분양전환조건 등 명시 (제9조제1항 및 제19조제4항)</p> <p>○ 주택공급신청서류 제출 (제11조)</p> <p>- 무주택입증서류</p> <p>- 주민등록표등본</p>	<p>○ 신 설</p> <p>○ 주택공급신청서류 등</p> <p>- 건물등기부등본 또는 건축물관리대장 등 무주택증명서류를 주택공급신청시 제출</p> <p>- 민영주택(우선공급 제외)신청자는 제출생략</p>	<p>○ 일정기간 경과후 분양전환되는 임대주택은 그 분양전환시기와 분양예정가격의 산출기준 등 분양전환조건에 관한 사항을 입주자모집공고 및 계약내용에 명시</p> <p>○ 주택공급신청서류 등</p> <p>- 주택공급신청시에는 무주택서약서(별지제3호의2서식)를 제출</p> <p>- 당첨자에 한하여 계약시 무주택증명서류를 제출</p> <p>- 국민주택 및 민영주택 신청자 모두 주택공급신청서 제출</p>	<p>○ 승인권자: 사업주체에게 지체없이 통보할 것을 촉구하고 촉구하였음에도 정당한 이유없이 통보하지 아니한 경우에는 영별표1이 기준에 의하여 사업주체 제재</p> <p>○ 「공공임대주택건설및관리지침」에서 정한 분양전환시기·분양예정가격의 산출기준 등 필요한 사항을 명시</p> <p>○ 입주자모집공고 사항</p> <p>○ 사업주체 및 주택은행은 신청접수장소에 무주택서약서 비치</p> <p>○ 입주자모집공고 사항</p>

구 분	중 전	개 정 내 용	운 용 요 령
<p>- 단독세대 주 소득 입증서류</p> <p>- 일정규모 이하 국 민주택신 청자 소 득입증서 류(제11 조제6항)</p> <p>○ 청약예금예 치 기준 등 (제13조제2 항) 부칙제8조</p> <p>○ 수도권전입 자청약제한 완 화 (제13 조제5항)</p>	<p>- 30세미만 단독세대 주는 청약저축등 가입시 및 주택공 급신청시 소득입증 서류 제출</p> <p>- 계약시 제출</p> <p>○ 주택공급에 관한 규칙 에서 규정(별표2)</p> <p>○ 전입일 다음날부터 2 년간 청약제한</p> <p>○ 전입후 2년동안 청약 저축등에 대한 납입 회수, 납입금액, 예치 기간은 2년후에도 불 인정</p>	<p>- 청약저축등 가입자 는 주택공급신청시 에는 제출생략</p> <p>- 좌동</p> <p>○ 주택건설촉진법시행 규칙에서 규정(별표1 의2)</p> <p>○ 좌 동</p> <p>○ 삭 제 * 청약저축등 납입회 수·납입금액, 예 치기간은 인정</p>	<p>○ 제3순위 신청자는 제 출함</p> <p>○ 입주자모집공고 사항</p> <p>○ 내용은 종전규정과 마찬가지로 변경없음</p> <p>○ 수도권 전입자도 청 약저축등을 계속 불 입토록 하고, 신규가 입은 가능하나 2년간 1, 2, 3 순위청약은 제한됨</p> <p>○ 2년 경과후에는 납입 회수, 금액등에 의한 순위를 인정</p>

구 분	종 전	개 정 내 용	운 용 요 령
<p>○ 제 2 종 국 민 주 택 채 권 매 입 확 인 (제 13 조 의 2 제 4 항)</p> <p>○ 주 택 소 유 실 태 의 전 산 검 색 등 (제 13 조 의 3)</p>	<p>○ 신 설</p> <p>○ 신 설 - 주 택 전 산 자 료 운 용 지 침 에 의 함</p>	<p>○ 사 업 주 체 는 공 급 계 약 체 결 시 입 주 예 정 자 가 약 정 한 제 2 종 국 민 주 택 채 권 의 매 입 예 정 액 과 매 입 액 확 인 및 매 입 필 증 보 관</p> <p>○ 주 택 은 행 은 전 산 처 리 로 매 입 액 확 인</p> <p>○ 건 설 부 장 관 이 정 하 는 방 법 및 절 차 에 따 라 전 산 검 색</p>	<p>○ 공 포 일 전 에 수 도 권 전 입 자 로 서 2 년 이 내 에 해 당 하 는 납 입 회 차 는 연 체 로 보 지 않 음</p> <p>○ 청 약 저 축 제 1 순 위 해 당 자 가 수 도 권 전 입 후 2 년 이 내 청 약 예 금 으 로 전 환 하 고 자 할 경 우 이 를 전 환 허 용</p> <p>○ 주 택 은 행 은 수 도 권 전 입 자 로 서 청 약 저 축 등 월 납 입 금 을 납 입 하 지 아 니 한 자 에 대 하 여 일 시 불 또 는 분 납 시 납 입 회 수 로 인 정 됨 을 안 내 하 여 불 이 익 이 없 도 록 조 치</p> <p>○ 별 도 시 달 * 주 기 30417 - 232 ('92. 5. 15) 참 조</p> <p>○ 세 부 지 침 : 별 침</p>

구 분	종 전	개 정 내 용	운 용 요 령
<p>○ 국민주택 등 특별 공급 대상자(제15조제1항)</p>	<p>○ 철거되는 주택소유자 : 재해나 도시정비 등 공공사업으로 인하여 철거되는 주택 소유자</p>	<p>○ 사업주체는 당첨자명 단 공고·수도권·직할시 및 도청소재지에서 공급하는 주택으로서 주택은행에 입주자선정을 의뢰한 경우 일간지에 공고</p> <p>○ 사업주체는 당첨자발표후 당첨자의 주택소유실태를 건삼검색하여 부적격자에 대하여는 14일 이상 소명기회를 부여하고 공급자격 적격자에 한하여 계약을 체결하여야 함</p> <p>○ 사업주체는 소명결과를 입주자모집승인권자에게 보고</p> <p>○ 소명시 증명서류 : 무주택증명서류와 동일</p> <p>○ 재해 : 재해발생이전 부터 보상공고가 있는 날까지 철거되는 주택을 소유하고 당해 기간동안 재해가 발생된 지역에 거주한 자</p>	<p>* 종전에는 전산검색 결과 부적격자에 대한 소명업무를 주택은행 또는 지방자치단체에서 대행하였으나 앞으로는 사업주체가 처리함</p>

구 분	종 전	개 정 내 용	운 용 요 령
<p>- 일군위안 부</p>	<p>○90m<sup>2</sup>이상 토지양도자</p> <p>○신설</p>	<p>○도시정비등 : 관계법령에 의하여 당해사업을 위한 고시등이 있는 날이전부터 보상공고가 있는 날까지 철거되는 주택을 소유하고 당해 기간 동안 그 사업지역에 거주한 자</p> <p>○삭제</p> <p>*규칙시행당시 이미 사업고시등이 된 재해 또는 사업지역은 종전규정에 의하여 특별공급가능</p> <p>○특별공급대상자에 추가</p> <p>-일군위안부로서 주무부장관이 인정한 자</p> <p>-국가·지자체(지방공사포함)및 주택공사가 건설하는 임대주택에 한함</p>	<p>○임대주택에는 영구임대주택포함</p> <p>○인정서류 : 생활안정지원금 지급을 증명하는 서류(시·군·구 가정복지과 발급) 또는 일군위안부임을 행정기관에서 확인한 서류등</p> <p>○시·군·구청장은 해당자에게 통보 및 임대주택알선등 필요한 조치를 취할 것</p>

구 분	종 전	개 정 내 용	운 용 요 령
<p>○ 당첨자명단 통보 (제17조제1 항)</p>	<p>○ 통보의무자 - 사업주체 또는 도 지사</p>	<p>○ 통보의무자 - 국가·지자체·주 택공사·토지개발 공사 및 등록업자 (지정업자포함)은 당해 사업주체가 통보 - 기타 조합주택등은 도지사가 통보</p>	<p>○ 통보의무자를 명확하 게 명문화한 것으로 질차는 종전과 동일 ○ 조합주택등은 사업계 획승인과 동시에 그 명단을 주택은행에 통보하고 ○ 등록업자등 자체 공 급한 주택에 대하여 입주자모집승인권자 는 제8조제3항 개정 규정지침내용과 관련 하여 당첨자명단 미 통보사태가 없도록 철저히 지도·감독할 것</p>
<p>○ 사원주택등 당첨자명단 통보 (제17 조제1항제2 호단서)</p>	<p>○ 신 설</p>	<p>○ 근로자를 고용한 자 가 그 근로자를 위하 여 건설하는 주택으 로서 사업계획승인시 입주대상자의 입주가 확정되지 아니한 때 에는 그 확정되지 아 니한 입주대상자를 사용검사일 이전까지 확정하여 통보</p>	<p>○ 사업계획승인권자는 사원주택 사업계획승 인시 입주대상자 및 그 배우자명단을 주 택은행에 통보하는 것을 원칙으로 하되, ○ 공장증설등으로 사업 계획상 입주대상자의 일부가 확정된 경우 그 확정된 명단을 사 업계획승인과 동시에 주택은행에 통보하고</p>



구 분	종 전	개 정 내 용	운 용 요 령
			<p>○사업계획승인시 다음 조건을 부여하고 사용검사시 이행여부 확인</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 입주대상자가 확정되지 않은 잔여주택에 대하여는 당해주택 사용검사일 이전까지 입주대상자명단을 확정하여 승인권자에게 제출할 것</li> <li>- 사용검사일 이전까지 입주대상자가 확정되지 아니한 주택으로서 20세대 이상은 일반공급할 것</li> </ul> <p>○사용검사후 잔여주택을 일반공급하지 아니하는 경우 법제47조의 규정에 의거 고용자 고발</p> <p>○잔여세대의 입주대상자 자격여부(무주택세대주여부, 재당첨금지대상자여부등) 기준일은 사업주체가 입주자명단을 확정하여 승인권자에게 제출하는 날을 기준으로 확인</p>

구 분	종 전	개 정 내 용	운 용 요 령
<p>○임대주택등 실패조사 (제20조의 2)</p>	<p>○사업주체가 공공기관 인 경우 : 사업주체가 실패조사</p> <p>○사업주체가 등록업 자, 지정업자 또는 고용자등인 경우 : 시 장·군수가 실패조사</p>	<p>○좌 등</p> <p>○사업주체가 실패조사 및 조치하고 그 결과 를 시장·군수에게 보고</p>	<p>○공포일이전에 건설한 임대주택으로서 임대 기간내에 있거나 분 양주택으로서 전매제 한기간이 경과하지 아니한 국민주택도 적용됨</p>