

10. 住宅所有實態의 電算檢索 및 契約締結에 關한 運用要領

1. 배경

1993년 제5회 총무처 민원재심의위원회 및 정부행정쇄신위원회에서 주택 당첨자에 대한 주택소유실태를 당첨자발표후 계약전에 전산검색토록 하고, 미계약자는 고발 등 사법 조치에서 제외토록 심의의결함에 따라 당첨자의 주택소유실태 확인을 위한 주택전산검색 및 계약절차를 개선·시행하게 되었음

2. 관련규정

주택공급에 관한 규칙 제13조의3

주택당첨자에 대한 주택소유여부전산확인(주관30415-29016 '91. 10. 29)

주택전산자료운용지침(주정30400-34040, '91. 12. 5)

주택전산망에 의한 주택소유현황 검색확대지침(주정58501-516, '93. 4. 14)

세대원에 대한 주택전산검색절차(주정 58501-762, '93. 5. 17)

3. 개선내용(규칙제13조의3)

- 사업주체는 입주자로 선정된 자 또는 사업계획상의 입주대상자(이하 “당첨자”라 함)에 대하여 주택전산망에 의하여 건설부장관이 정하는 방법 및 절차에 따라 전산검색하여야 함.
- 사업주체는 당첨자를 선정한 경우 그 명단을 지체없이 공고하여야 함.

- 수도권·직할시 및 도청소재지에서 주택은행에 입주자선정을 의뢰한 경우에는 일간신문에 공고하여야 함.
- 사업주체는 전산확인결과 공급자격 또는 선정순위의 미달등으로 인하여 부적격자임이 판명된 자에게 전산확인 결과를 통보하고, 14일 이상의 기간을 정하여 부적격자가 아님을 증명할 수 있는 서류를 제출하도록 하여 부적격여부를 재확인한 후, 그 결과를 입주자모집승인권자에게 보고하여야 함.
- 사업주체는 당첨자의 부적격여부를 확인한 후 적격자에 한하여 주택의 공급계약을 체결하여야 함.

4. 기관별 업무 및 처리요령

<한국주택은행이 입주자를 선정한 주택>

- 한국주택은행
 - 당첨자가 선정되면 지체없이 당첨자, 배우자 및 세대원을 M/T 또는 F/D에 수록하여 건설부에 전산검색 의뢰
 - 전산검색이 완료되면 부적격자 명단(Sheet 3부)을 사업주체에게 통보
 - 사업주체로부터 부적격자에 대한 주소확인 요청이 있을 경우 확인에 협조
- 사업주체
 - 부적격자는 지체없이 소명자료를 제출하도록 통보하되, 전화로 먼저 통보하고 주소를 확인하여 서면(등기)으로 반드시 통보할 것.
 - ※ 국민주택등 부적격자가 계약체결을 하고자 제출하는 무주택증명서류로 적격자임이 확인된 경우 통보생략함.
 - 소명기간은 문서도달일 이후 14일 이상 부여
 - 당첨자명단중 부적격자로 검색되지 않은 적격자는 입주자모집공고에서 정한 계약체결기간내에 계약을 체결
 - 소명된 자는 공고상 계약체결기간이후 수시로 계약체결(소명기간이 경과하지 아니한 경우도 소명이 된 자는 수시로 계약 체결가능함)
 - 소명결과를 최초계약체결일부터 1개월이내 입주자모집승인권자에게 별첨서식 및 전산자료 Sheet 1부에 표시하여 보고

- 부적격자로 재확인된 자가 당첨된 주택은 예비입주자에게 공급하고, 민원 또는 소송등으로 분양금지 가처분된 주택은 해당사안에 대하여 판결등 최종확정이 있을 때까지 예비입주자에게 공급을 유보하되, 처리완료되는 즉시 입주자모집승인권자에게 추가 보고

○ 입주자모집승인권자

- 사업주체가 부적격당첨자 처리결과를 통보하면 이를 확인하고 보관
- 처리가 유보된 자는 최종 결과를 확인
- 사업주체의 재확인결과에 대하여 필요시 조사·확인

<사업주체가 자체적으로 입주자를 선정한 주택>

○ 사업주체

- 입주자선정후 지체없이 전산검색자료(M/T 또는 F/D)를 작성하여 시장·군수에게 전산검색의뢰
- 이하<한국주택은행이 입주자를 선정한 주택>과 동일

○ 입주자모집승인권자

- 전산검색자료(M/T 또는 F/D)를 도지사를 거쳐 건설부장관에게 전산검색의뢰
- 전산검색이 완료되면 부적격자 명단(Sheet 3부)을 사업주체에게 통보
- 이하 <한국주택은행이 입주자를 선정한 주택>과 동일

<대한주택공사가 공급한 주택>

- 종전 전산검색 절차와 동일하게 처리하되, 계약전 전산검색하고, 적격자에 한하여 공급계약을 체결
- 부적격자로 재확인된 자가 당첨된 주택은 예비입주자에게 공급하고, 민원 또는 소송등으로 분양금지 가처분된 주택은 해당사안에 대하여 판결등 최종확정이 있을 때까지 예비입주자에게 공급을 유보하되, 처리완료되면 공급체결 또는 예비입주자에게 공급

<지방자치단체가 공급한 주택>

- 종전 전산검색 절차와 동일하게 처리하되, 계약전 전산검색하고, 적격자에 한하여 공급계약을 체결
- 부적격자로 재확인된 자가 당첨된 주택의 공급방법은 <대한주택공사가 공급한 주택>

의 처리방법과 동일하게 처리

5. 제출서류

- 무주택증명서류(규칙 제11조제3항 및 제13조의3제3항)
 - 건물등기부등본 또는 건축물관리대장등본(가옥대장포함)
 - 무허가건물확인서 또는 철거예정증명서
 - 기타 무주택자임을 증명하는 서류
- 무주택자에게 공급하는 주택은 당첨자가 계약체결시 무주택증명서류를 제출토록 정하고 있으므로
 - 부적격자가 계약체결기간에 이미 일부 무주택증명서류를 제출하였으나 추가 증명서류가 필요한 경우 전화 또는 구두로 먼저 통보하고 14일이상기간을 정하여 서면으로 통보할 것
- 사업주체의 서류보관등
 - 무주택자에게 공급하는 주택은 공급계약서와 함께 무주택증명서류 1부를 편철 보관하고, 사본 1부를 부적격자전산자료(Sheet)와 함께 보관
 - 무주택자에게 우선공급하는 주택외에 민영주택은 부적격자전산자료(Sheet)와 함께 무주택증명서류(소명서류)를 보관
 - 관계서류는 접수일로부터 5년이상 보관하되, 입주자모집승인권자 등 관계기관의 요청이 있을 경우 열람 또는 제출하여야 함.

6. 기타사항

- 입주자모집공고 사항
 - 주민등록표등본 : 주택공급신청시 제출(주민등록이 분리된 배우자포함)
 - 계약일 : 계약일은 전산검색 소요기간의 지연에 따라 변경될 수 있으며 당첨자에 대한 주택소유실태 전산검색결과 공급자격 또는 선정순위 등 적격자에 한하여 계약을 체결하고, 부적격자는 증명서류를 제출하여 적격자로 재확인된 후 계약을 체결함을 공고
 - 재확인기한(14일)내에 부적격자로 증명서류를 제출하도록 통보받고 정당한 사유없이

증명서류를 제출하지 아니한 당첨자의 주택은 예비입주자에게 공급함을 공고

○ 계약시기

- 계약일은 신속한 전산검색처리가 정착될 때까지 당첨자발표일로부터 14일 이후에 최초계약을 체결토록 계약시기를 정할 것

○ 처벌사항

- 입주자모집승인권자는 사업주체가 정당한 사유없이 부적격자와 계약체결을 한 사실을 적발한 때에는 사업주체 및 관련자에 대하여 주택건설촉진법 제32조, 제47조, 제51조 및 제53조의 규정에 의거 고발조치하고
 - 사업주체에 대하여는 법 제7조의 규정에 의거 행정제재토록 할 것
- 당첨자 전산검색자료(M/T 또는 F/D)작성요령, 전산검색의뢰 절차등 이 지침에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 관련규정에서 정한 지침에 의함.

부적격당첨자 재확인 결과보고

1. 보고일시 : 현재
2. 주택명 :
3. 사업주체 : *명칭 *대표자
*주소 *전화
4. 위 치 :
5. 입주자모집승인일 :
6. 당첨자발표일 :
7. 공급세대 : 세대
8. 전산검색결과 적격자 및 부적격자 현황
 - 1) 적격자 : 명
 - 2) 부적격자 : 명* 공급세대 = 1) + 2)
9. 부적격자 재확인결과 및 계약체결 현황
 - 1) 재확인결과 적격자 : 명
 - 2) 재확인결과 부적격자 : 명
 - 3) 소송등 처리유보 : 명* 부적격자 = 1) + 2) + 3)
10. 소송등 공급유보자의 인적사항, 당첨동호수, 사유등
11. 붙임 : 1. 부적격자명단(전산Sheet)1부.
2. 유보사유 증명서류

(위 보고서는 문서로 입주자모집승인권자에게 보고할 것)