

1. 住宅供給에 관한 規則改正令(案) 立法豫告

建設部公告 第1994-287號 1994.12.3

1. 개정이유

주택건설촉진법령이 개정·시행됨에 따라 청약저축제도등 관련 규정을 정비하고 기타 현행제도의 운용상 불합리한 사항을 개선·보완하기 위함.

2. 주요골자

- 가. 현재는 국가·지방자치단체·정부투자기관은 관사나 숙소등 사택을 건설하여 사용할 수 있으나 법인이 주택을 건설하는 경우에는 일반공급토록 되어 있어 법인의 사택건설·사용이 허용되지 않았으나, 앞으로는 법인에게도 이를 허용하도록 함.
- 나. 현재는 입주자모집공고일 현재 당해 주택건설지역 내에 거주하고 있는 자를 주택의 공급대상자로 하고 있으나 앞으로는 시장 또는 군수가 위장전입등 투기방지를 위하여 필요한 경우 당해 주택건설지역에 3월이상

거주자로 공급대상을 제한할 수 있도록 함.

다. 현재는 도시계획구역 밖에 있는 주택으로서 준공후 20년이 경과된 주택 또는 상속받은 주택의 소유자가 당해 지역에서 이주한지 5년이상 경과한 경우등에 한하여 무주택자로 인정하여 주택청약자격을 부여하였으나, 앞으로는 다음 각호의 1에 해당하는 경우 주택을 소유하지 않은 것으로 인정하여 주택청약자격을 부여함.

- 1) 도시계획구역밖이나 면단위(수도권은 제외)의 지역에 있는 주택으로서 준공후 20년이 경과된 단독주택 또는 그 지역내에서 85제곱미터이하의 단독주택을 소유하고 있는자가 당해 지역에 거주하다가 다른 지역으로 이주한 경우
- 2) 개인사업자가 분양을 목적으로 다세대주택을 건설하여 보존등기한

- 주택을 분양완료하였거나 사업주체로부터 부적격당첨자로 통보받은 지 3월이내에 주택을 처분한 경우
- 3) 개인사업자가 고용근로자의 숙소 용으로 사원임대주택을 소유하고 있는 경우
 - 4) 20제곱미터이하의 주택(아파트 제외)을 소유하고 있는 경우
 - 5) 공부상 주택으로 등재되어 있으나 주택이 낡아 사람이 살지 않는 폐가이거나 주택이 멸실되었거나 주택이 아닌 다른 용도로 사용하고 있는 경우로서 사업주체로부터 부적격 당첨자로 통보받은지 3월이내에 멸실 또는 실제 사용하고 있는 용도로 공부를 정리한 경우
- 라. 현재는 사업주체가 대지의 사용승락을 받아 건설하는 주택으로서 부득이한 사유로 입주자 모집시까지 당해 대지의 소유권을 확보하지 못한 경우 사용검사후 토지소유자가 입주자에게 토지소유권을 이전할 것을 약정하는 약정서를 제출하는 경우에는 입주자를 모집토록 하였으나, 앞으로는 사업주체가 당해 대지의 소유권을 확보치 못하고 입주자를 모집하는 경우에는 토지소유자가 토지소유권을 사용검사전에 이전할 것을 약정하는 약정서를 제출하고 주택분

양보증을 받은 경우 입주자를 모집할 수 있도록 함.

- 마. 현재는 사업주체가 입주자를 모집하기 위하여 분양공고를 하는 경우 관리사무소·노인정 등 세대별 주택공급면적과는 직접 관계없는 공용면적을 공급면적에 포함하여 공고하였으나, 앞으로는 계단·복도 및 건축법령의 규정에 의한 최소 지하층 설치면적등은 세대별 공급면적에 포함하여 공고토록 하고 기타 관리사무소·노인정등 아파트 면적과는 직접관계 없는 공용면적은 별도로 표시하여 공고하도록 함.
- 바. 현재는 무주택자격으로 국민주택등을 신청하는 경우 무주택서약서만을 제출하고 당첨후 계약체결시에 무주택입증서류를 제출하도록 되어 있으나, 앞으로 무주택자격 여부는 전산검색으로 갈음하고 전산검색결과 부적격당첨자로 검색된 자 또는 사업주체가 무주택 자격여부를 확인할 필요가 있는 경우에 한하여 무주택입증서류를 제출하도록 함.
- 사. 현재는 주택을 한번 공급받은 자가 재당첨제한기간 경과후 다시 주택을 청약하는 경우 청약 1순위에서 배제토록 되어 있으나, 앞으로는 60제곱미터이하의 주택을 공급받은 자가

당첨일부터 10년이 경과한 후 60제곱미터 초과주택을 신청하는 때에는 1순위 자격을 부여하도록 함.

아. 현재는 서울지역등 경쟁과열구역내에서 사업주체가 민영주택을 공급하는 경우 청약예금가입 1순위자중 공급세대수의 20배수내의 장기예치자에게 우선 신청자격을 부여하고 있으나, 앞으로는 20배수내의 자에게 우선 신청자격을 부여하는 것을 원칙으로 하되, 당해 시장 또는 군수가 주택의 건설위치·사업주체·공급물량·예상경쟁을 등을 고려하여 미분양이 예상되는 경우 20배수를 초과하여 그 배수의 범위를 정할 수 있도록 함.

자. 현재는 아파트단지내의 상가등 복리시설을 분양하는 경우 주택의 분양방법 및 절차를 준용하여 입주자모집시 당해 시장 또는 군수의 승인을 받은 후 분양하고 있으나, 앞으로는 입주자모집 방법 및 절차등에 따라 시장 또는 군수에게 사전 신고하고, 분양후 그 결과를 보고하도록 함.

차. 현재는 임대주택 입주자 또는 당첨자가 다른 주택을 신청하고자 하는 때에는 당해 임대주택을 사업주체에 명도한 후에야 신청할 수 있으나, 앞으로는 임대주택의 입주자 또는 당첨자가 다른 분양주택을 신청

하여 당첨된 경우 당첨된 주택의 입주시까지 임대주택을 명도하는 조건으로 분양주택의 신청을 허용함.

카. 현재는 중도금의 연체시 연체요율은 금융기관에서 적용하는 연체금리의 범위안에서 공급계약체결시에 계약사항으로 정하도록 하였으나, 앞으로는 금융기관의 금리변동시 연체율도 계약체결시 정한 금융기관의 변동금리를 적용하도록 함.

타. 현재는 주택을 분양받은 자가 중도금을 연속해서 2회이상 연체하는 경우 사업주체가 분양계약을 해약할 수 있으나, 앞으로는 중도금을 연속해서 3회이상 연체하는 경우 2회이상 최고후 해약할 수 있도록 함.

3. 의견제출

이 개정령안에 대하여 의견이 있는 단체 또는 개인은 1994년 12월 23일까지 다음 사항을 기재한 의견서를 건설부장관(경기도 과천시 중앙동 1번지, 전화: 503-7362 참조: 주택국장)에게 제출하여 주시기 바랍니다.

- 가. 예고사항에 대한 항목별 의견(찬·반 여부와 그 사유)
- 나. 성명(단체의 경우 단체명과 대표자의 성명)·주소