

## 7. 주택공급에 관한규칙중개정령

건설교통부령 제185호 1999. 5. 8

### 개 정 이 유

최근 불경기로 인하여 위축되어 있는 주택수요를 확대하기 위하여 민영주택의 1순위제한을 폐지하고 재당첨제한을 완화하는 등 주택청약자격에 대한 규제를 완화하고,

공동주택의 복리시설의 공급방법에 대한 규제와 입주시기에 대한 규제를 폐지하는 등 행정규제기본법에 의한 규제정비계획에 따라 국민에게 불편을 주고 있는 규제를 폐지 또는 완화하는 한편, 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

### 주 요 골 자

가. 종전에는 입주자모집공고일 1년전부터 입주시까지 무주택세대주인 자에 한하여 국민주택에 입주할 수 있게 하였으나, 앞으로는 입주자모집공고일부터 입주시까지 무주택세대주이면 국민주택에 입주할 수 있도록 입주자격을 완화함(제4조제2항).

나. 미분양주택의 경우 종전에는 주거이전을 목적으로 하는 자, 임대사업자 등을 대상으로 하여 공개분양을 한 후 공개분양에 의하여도 분양되지 아니하는 주택이 있으면 이를 선착순에 의하여 분양하도록 하던 것을 앞으로는 처음부터 선착순에 의하여 분양하도록 함으로써 미분양주택의 분양절차를 간소화함(현

행 제10조제5항 삭제).

- 다. 민영주택의 제1순위에서 제외되었던 2주택이상 소유자를 민영주택의 제1순위에 포함시킴으로써 민영주택에 대한 수요가 확대되도록 함(현행 제12조제1항제1호 단서 삭제).
- 라. 종전에는 민영주택의 제1순위자중 35세이상이고 5년이상 무주택인 세대주에 대하여는 85제곱미터이하의 주택을 우선 분양하던 것을, 앞으로는 이 우선분양제도를 폐지하여 다른 제1순위자와 동등한 자격으로 민영주택을 분양받도록 함으로써 민영주택의 공급에 대한 규제를 완화함(현행 제13조제1항 삭제)
- 마. 종전에는 주택청약의 과열이 예상되는 지역을 경쟁과열구역으로 지정하여 민영주택의 청약자를 공급하는 주택수의 20배수 이내로 제한할 수 있게 하던 것을, 앞으로는 이 경쟁과 열구역제도를 폐지하여 민영주택의 공급에 대한 규제를 완화함(현행 제14조 삭제).
- 바. 종전에는 공동주택의 복리시설은 추첨 또는 일반공개경쟁에 의하여 공급하도록 하던 것을, 앞으로는 공급방법에 관한 규제를 없애고 사업주체가 자율적으로 분양방법을 선택할 수 있도록 함(제21조제1항).
- 사. 종전에는 국가·지방자치단체·대한주택공사·한국토지공사 또는 지방공사가 수도권지역에서 개발·공급하는 택지에 건설하는 민영주택에 당첨된 자가 최근 2년동안 다른 주택을 공급받은 사실이 있는 경우에는 이를 공급대상에서 제외하였으나, 앞으로는 이러한 제한을 폐지하여 과거에 주택을 공급받은 사실이 있는지의 여부에 관계없이 민영주택을 공급받을 수 있도록 함(제23조제1항).
- 아. 종전에는 주택의 입주일을 최초공급계약개시일부터 18월(10층이 넘는 경우에는 18월에 10층이 넘는 층당 2월씩을 더한기간) 이내로 정하도록 하던 것을, 앞으로는 이러한 규제를 폐지하여 사업주체가 입주일을 자율적으로 정하도록 함(현행 제25조 삭제).
- 자. 제2종 국민주택채권을 매입한 자가 민영주택의 분양계약을 체결할 때에는 사업주체에게 주택분양자금조달계획서를 제출하도록 하던 것을 폐지함으로써 민영주택의 공급에 대한 규제를 완화함(현행 제27조제6항 삭제).

주택공급에관한규칙중 다음과 같이 개정한다.

제2조제13호를 삭제한다.

제3조제2항 본문중 “제3호 내지 제6호에 해당하는 주택을”을 “제3호에 해당하는 주택을 공급하는 경우에는 제4조·제22조·제23조 및 제29조의 규정만을, 제4호 내지 제6호에 해당하는 주택을”로, “규정만을 각각 적용한다.”를 “규정만을, 제13호에 해당하는 주택을 공급하는 경우에는 제7조·제8조·제21조·제26조·제26조의2 및 제27조제3항 내지 제7항의 규정만을 각각 적용한다.”로 하고, 동항제11호중 “정부제3청사”를 “정부대전청사”로 하며, 동항에 제13호를 다음과 같이 신설한다.

13. 노인복지법 제32조의 규정에 의한 노인복지주택

제4조제1항 단서중 “시장(특별시장 및 광역시장을 포함한다. 이하 같다) 또는 군수”를 “특별시장·광역시장·시장 또는 군수”로 하고, 동조제2항 본문중 “해당하는 날의 1년전부터”를 “해당하는 날부터”로 하며, 동항제3호를 삭제하고, 동조제5항중 “시장 또는 군수”를 “특별시장·광역시장·시장 또는 군수”로 하며, 동조제7항을 다음과 같이 한다.

⑦수도권지역에서 주택을 공급하는 경우 제23조제1항의 규정에 의한 재당첨제한 기간내에 있는 자는 제1항 내지 제5항의

규정에 불구하고 주택의 공급대상에서 제외한다.

제6조제2항제3호를 다음과 같이 하고, 동항제4호를 삭제하며, 동조제3항제1호중 “사업주체나 특별시장·광역시장 또는 도지사(이하 “시·도지사”라 한다)”를 “사업주체”로 하고, 동항제3호 및 제7호중 “사업주체 또는 시·도지사”를 각각 “사업주체”로 한다.

3. 세대주의 배우자 또는 세대원인 직계존·비속으로 세대주가 변경된 경우

제7조제1항 본문중 “등록업자 또는 지정업자”를 각각 “등록업자”로 하고, 동항제1호 및 제2호를 각각 다음과 같이 하며, 동조제2항제2호 전단중 “지정업자 또는 시공권이 있는 등록업자”를 “시공권이 있는 등록업자”로, “시장 또는 군수가”를 “시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장등”이라 한다)”로 한다.

1. 주택이 건설되는 대지의 소유권을 확보할 것(영 제31조의3제3항제4호의 규정에 의하여 주택이 건설되는 대지를 신탁한 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)

2. 법 제47조의6의 규정에 의하여 설립된 대한주택보증주식회사(이하 “대한주택보증주식회사”라 한다)로부터 영 제43조의5제1항제1호의 규정에 의한 분양보증(이하 “분양보증”이라 한다)을

받을 것  
제7조제3항 각호외의 부분 단서를 다음과 같이 하고, 동항제1호 및 제2호를 각각 삭제하며, 동조제5항중 “시장 또는 군수로부터”를 “시장등으로부터”로 한다.

다만, 사업주체가 영 제31조의2제1항제1호 및 제2호의 규정에 의한 용자를 받기 위하여 당해 금융기관에 대하여 저당권등을 설정한 경우에는 그러하지 아니하다.

제8조제1항 본문을 다음과 같이 하고, 동조제2항중 “시장 또는 군수는 제1항의”를 “시장등은 제1항 후단의”로, “주택사업공제조합(주택사업공제조합의 주택분양보증 또는 주택임대보증을 받은 경우에 한한다)”을 “대한주택보증주식회사(대한주택보증주식회사의 분양보증을 받은 경우에 한한다)”로 하며, 동조제3항 단서중 “시장 또는 군수가”를 “시장등이”로 한다.

사업주체가 입주자를 모집하고자 할 때에는 공개모집을 하여야 한다. 이 경우 국가·지방자치단체·대한주택공사 또는 지방공사가 아닌 사업주체는 다음 각호의 서류를 갖추어 시장등의 승인을 얻어야 하며, 국가·지방자치단체·대한주택공사 또는 지방공사인 사업주체는 입주자모집내용을 한국주택은행에 통보하여야 한다.

제8조제4항 각호외의 부분 후단중 “시장·

군수는”을 “시장등은”으로 하고, 동항제6호를 다음과 같이 하며, 동항제15호중 “시장 또는 군수가”를 “시장등이”로 하고, 동조제6항중 “15분의 1(건축법시행령 제62조제1항의 규정에 의하여 건축조례로 지하층면적의 하한을 정하고 있는 경우에는 그 면적을 말한다)”을 “15분의 1”로 한다.

6. 대한주택보증주식회사의 분양보증을 받은 경우에는 그 내용

제49조제2항제7호를 삭제한다.

제10조제2항중 “순위·순차·순번”을 “순위 및 순차”로 하고, 동조제5항을 삭제하며, 동조제6항중 “제5항”을 “제11조 내지 제15조”로 한다.

제11조제3항을 삭제한다.

제12조제1항 각호외의 부분 후단중 “시행규칙 별표 1의2”를 “시행규칙 별표 1의4”로 하고, 동항제1호를 다음과 같이 하며, 동항제2호 및 동조제2항 단서중 “시행규칙 별표 1의2”를 각각 “시행규칙 별표 1의4”로 하고, 동조제3항을 삭제한다.

1. 제1순위 : 청약예금에 가입하여 2년이 경과한 자로서 시행규칙 별표 1의4의 예치금액에 상당하는 금액을 예치 또는 납입한 자

제13조제1항 및 제2항을 각각 삭제하고, 동조제3항 본문을 다음과 같이 하며, 동조제4항중 “시장 또는 군수”를 “특별시장·

광역시장·시장 또는 군수”로 한다.

특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 사업주체가 청약예금제도실시지역외의 지역 또는 청약예금제도실시후 2년이 경과되지 아니한 지역에서 민영주택을 공급하는 경우 입주자모집공고일 현재의 당해 주택건설지역의 거주자에게 다음 각호의 순위에 따라 우선공급하게 할 수 있다. 다만, 당해 주택건설지역이 수도권인 때에는 일반공급주택수의 50퍼센트를 우선공급하게 할 수 있다.

제14조를 삭제한다.

제15조제1항 전단·후단, 동조제2항 본문 및 동조제3항 전단중 “시장 또는 군수”를 각각 “특별시장·광역시장·시장 또는 군수”로 하고, 동조제4항을 삭제하며, 동조제6항중 “시장 또는 군수”를 “특별시장·광역시장·시장 또는 군수”로 한다.

제17조중 “제11조 내지 제13조”를 “제11조 및 제12조”로 한다.

제18조를 다음과 같이 한다.

제18조(입주자선정업무의 대행) 사업주체는 주택청약접수 및 입주자선정업무의 대행을 한국주택은행에 의뢰할 수 있다.

제19조제1항 각호외의 부분 단서중 “시·도지사”를 “특별시장·광역시장 또는 도지사(이하 “시·도지사”라 한다)”로 하고, 동항제3호 본문 및 동조제2항 각호외의 부분

단서중 “시장 또는 군수”를 각각 “특별시장·광역시장·시장 또는 군수”로 하며, 동조제3항을 삭제한다.

제21조를 다음과 같이 한다.

제21조(복리시설의 공급) ①사업주체가 법 제33조의 규정에 의하여 주택건설사업계획승인을 얻은 복리시설(주택외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물의 복리시설을 제외한다. 이하 이 조에서 같다)중 의료시설·일반목욕장 및 생활편의시설 등 일반에게 공급하는 복리시설의 입주자를 모집하는 경우에는 입주자모집 5일전까지 제8조제1항제2호 및 제3호의 서류를 갖추어 시장등에게 신고하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 공급대상자의 모집시기 및 조건에 관하여는 제7조의 규정을 준용한다.

제22조제1항 본문중 “국가·지방자치단체·대한주택공사·한국토지공사·지방공사 또는 등록업자외의 자”를 “국가 또는 지방자치단체”로, “재당첨제한지역”을 “청약예금제도실시지역 및 그 인근지역으로서 건설교통부장관이 따로 정하는 구역”으로, “제28조”를 “법 제47조”로 하고, 동항제1호 각목외의 부분 단서중 “제10조제5항 및 제6항”을 “제10조제6항”으로 하며, 동항제3호를 삭제하고, 동항제5호에 단서를 다음과

같이 신설하며, 동항제6호를 삭제하고, 동조제4항 본문중 “시장 또는 군수를”을 “시장등을”로 하며, 동항제4호중 “파산등”을 “파산·입주자모집승인취소 등”으로 하고, 동조제5항중 “경우에는 시장 또는 군수가”를 “경우에는 시장등이”로, “주택사업공제조합이나 시장 또는 군수가”를 “대한주택보증주식회사나 시장등이”로, “시장·군수에게”를 “시장등에게”로 한다.

다만, 제10조제6항의 규정에 의하여 주택을 공급받은 자를 제외한다.

제23조제1항을 다음과 같이 하고, 동조제2항제5호중 “제19조제1항제3호내지 제5호와 동조제2항제1호”를 “제19조제1항제3호 내지 제5호”로 한다.

①한국주택은행은 제22조제1항의 규정에 의하여 통보받은 당첨자명단을 전산검색하여 수도권지역에서 공급하는 국민주택 등의 당첨자와 그 배우자중 당첨일부터 과거 5년간 1회이상 다른 주택의 당첨자로 선정 또는 확정된 자의 명단을 발견한 때에는 지체없이 사업주체 또는 시·도지사에게 그 사실을 통보하여야 한다. 이 경우 통보를 받은 사업주체는 이들을 입주자선정대상에서 제외하거나 공급계약을 취소한 후 7일 이내에 그 결과를 한국주택은행에 통보하여야 하며, 시·도지사는 사업주체로 하여금 그 해당자를

사업계획상의 입주대상에서 제외하게 하여야 한다.

제25조를 삭제한다.

제26조제6항중 “시장 또는 군수”를 “시장등”으로 한다.

제27조제2항을 삭제하고, 동조제5항제1호의2중 “주택사업공제조합의 주택분양보증”을 “대한주택보증주식회사의 분양보증”으로 하며, 동항 제6호·제7호 및 동조제6항을 각각 삭제하고, 동조제7항중 “주택사업공제조합의 주택분양보증 또는 주택임대보증”을 “대한주택보증주식회사의 분양보증”으로, “주택사업공제조합에”를 “대한주택보증주식회사에”로 한다.

제28조를 삭제한다.

제29조의 제목중 “국민주택등”을 “임대주택”으로 하고, 동조제1항 및 제2항을 각각 삭제한다.

제30조제1항 본문중 “지역(수도권지역인 경우에 한한다)”을 “지역(서울특별시를 제외한 수도권지역에 한한다)”으로 하고, 동항 단서중 “시장 또는 군수”를 “특별시장·광역시장·시장 또는 군수”로 한다.

별표를 별지와 같이 한다.

별지 제6호서식을 삭제한다.

## 부 칙

①(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행

한다. 다만, 제7조제1항제1호·제2호, 제8조제2항·제4항제6호, 제22조제5항, 제27조제5항제1호의2 및 제27조제7항의 개정규정은 주택건설촉진법 제47조의6의 규정에 의하여 대한주택보증주식회사가 설립된 때부터 시행하고, 종전의 제13조제1항 및 제2항의 규정을 삭제한 부분은 공포한 날부터 6월이 경과한 날부터 시행한다.

②(주택의 공급대상 등에 관한 적용례) 제4조제2항, 제6조제2항, 제7조제3항, 제9조제2항제7호, 제10조 내지 제12조, 제13조제

3항, 제17조, 제18조, 제22조제1항 및 제23조제1항·제2항제5호의 개정규정과 종전의 제14조·제15조제4항·제19조제3항·제25조 및 제28조를 삭제한 부분은 이 규칙 시행후 최초로 입주자모집공고의 승인을 신청하는 분부터 적용한다.

③(복리시설의 입주자모집신고에 관한 적용례) 제21조의 개정규정은 이 규칙 시행후 최초로 입주자모집신고를 하는 분부터 적용한다.

[별표]

**입주자모집을 할 수 있는 건축공정(제7조관련)**

구 분	건 축 공 정		
	아 파 트		
구 분	제7조제1항 단서의 규정에 의하여 입주자를 모집하는 경우	제7조제2항 단서의 규정에 의하여 입주자를 모집하는 경우	연립주택·다세대주택 및 단독주택
분양주택	전체 층수의 1/2이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완성된 때	전체 층수의 2/3이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완성된 때	조적공사가 완성된 때
구 분	제7조제1항 단서의 규정에 의하여 입주자를 모집하는 경우	제7조제1항 단서의 규정에 의하여 입주자를 모집하는 경우	연립주택·다세대주택 및 단독주택
임대주택	전체 층수의 1/2이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완성된 때	전체 층수의 2/3이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완성된 때	미장공사가 완성된 때