

19. 住宅供給에 관한 規則 解説

자료제공 : 건설교통부·한국주택협회

□ 주택의 종류

가. 주 택

세대원이 장기간 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 건축물(부속토지 포함) 또는 건축물의 일부를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분(법 제3조 제2호)

나. 공동주택

1동의 건물안에서 여러가구가 각각 독립된 주거생활을 영위할 수 있도록 설계된 주택 (법 제3조 제3호)

- 아파트 : 5층이상의 건물안에서 많은 가구가 각각 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 공동주택(영 제2조 제1항 제1호 : 5층이상의 주택)
- 연립주택 : 2개이상의 독립주거생활이 가능하도록 나란히 붙여서 지은 주택(제2호 :동당 건축연면적이 660제곱미터를 초과하는 4층이하의 주택)
- 다세대주택 : 한채의 건물안에서 여러가구가 독립된 생활을 할 수 있도록 설계된 주택(제3호:동당 건축연면적이 660제곱미터 이하인 4층이하의 주택)
 ※단지를 이루고 있지 않으며, 보통 1필지의 토지위에 건축되며 1동의 건물에 10 가구 이내로 설계(아파트·연립주택과의 차이)
 ※한 가구의 주택이 독립하여 구분소유권 등기 가능(다가구 주택과의 차이)

다. 단독주택

한 건물에 한 가구가 살도록 지은 주택

※다가구주택 : 한 채의 건물안에 수가가구가 독립된 주거생활을 할 수 있도록 설계된 단독주택

-다가구용단독주택의 건축기준(건교부지침)에 의거 허가, 설계, 건축됨

-소유권은 독립주택과 마찬가지로 한 사람에게 의해 소유

□ 용어정의(제2조)

1. 청약저축 : 주축법 시행규칙 제14조의 제1항 제1호의 규정에 의한 저축
2. 청약예금 : 주축법 시행규칙 제14조의 2 제1항 제2호의 규정에 의한 예금
3. 청약부금 : 한국주택은행이 취급하는 주택부금으로서 85제곱미터이하의 민영주택을 청약할 수 있는 부금

※ 시행규칙 제14조의 2 제1항(입주자저축의 종류)

-제1호(청약저축) : 국민주택이나 국가·지자체·주공 또는 지방공사에서 건설하는 85제곱미터이하의 주택(이하 "국민주택등"이라 한다)을 공급받기 위하여 가입하는 저축

· 실시지역 : 전국 · 대상 : 무주택세대주 · 불입금액 : 월 2-10만원(5천원단위)

-제2호(청약예금) : 국민주택등이 아닌 주택을 공급받기 위하여 가입하는 저축

· 실시지역 : 시지역 및 군수가 필요하다고 인정하는 군지역('97.8현재 78개시지역과 20개군지역등 98개 지역)

· 가입대상 : 세대주

· 예치금액 : ()내는 '89. 3. 29. 이전 가입자의 예치금액임

지역	주택의 전용면적	85㎡이하	85㎡초과 102㎡이하	102㎡초과 135㎡이하	135㎡초과
	서울·부산		300 (200)	600 (300)	1,000 (400)
기타광역시		250 (200)	400 (300)	700 (400)	1,000 (500)
기타시급도시		200	300	400	500

- 계약기간 : 1개월이상 3년이내
- 청약부금(주택은행 내부규정)
 - 실시지역 : 청약예금실시지역
 - 가입대상 : 세대주
 - 계약기간 : 1,2,3,4,5년제
 - 계약금액 : 서울·부산(300만원), 광역시(250만원), 시·군(200만원)
 - 불입액 : 3만원이상 30만원이내에서 1만원단위로 매월납입

4. 세대주

- 세대주 : 세대별 주민등록표상에 배우자 또는 직계존·비속으로 이루어진 세대의 세대주. 다만, 다음해당자는 세대주로 봄
 - 60세이상인 직계존속 또는 장애인인 직계존속을 부양하고 있는 호주승계예정자
 - 단독세대주로서 30세이상이거나 소득이 있는 자
- 무주택세대주: 세대주를 포함한 세대원(세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원포함)전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 세대의 세대주.

5. 주택공급면적

사업주체가 공급하는 주택의 면적으로서 건축법상의 바닥면적

□ 세대주인정기간의 산정등(제6조)

- ① 세대주인정기간 : 세대별주민등록표상에 세대주로 등재되어 기간. 단. 주민등록말소 등으로 세대주로 등재되어 있지 아니한 기간이 있는 경우에는 그 기간을 전후하여 세대주로 등재되어 있는 기간을 합산
- ② 세대주변경 : 다음 각호의 사유로 변경시 변경전 세대주의 세대주인정기간을 변경후 세대주의 세대주 인정기간에 합산하여 변경된 세대주의 세대주인정기간으로 함.

1. 세대주 사망

2. 세대주 결혼 또는 이혼
 3. 세대주거주지가 국외로 변동, 세대주가 배우자·세대원으로 변경
 4. 세대주거주지가 다른 주택건설지역으로 변경, 배우자간 세대주 변경
- ③ 무주택세대주 및 주택소유 여부판단 : 주택의 공유지분소유는 주택소유로 보되 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 주택미소유로 봄
1. 상속으로 주택의 공유지분을 취득한 사실이 판명되어 공급자격 부적격자로 통보 받은 날부터 3월이내에 그 지분을 처분 한 경우
 2. 비도시계획구역 또는 면(수도권 제외)에 건축되어 있는 주택으로서 다음에 해당하는 주택의 소유자가 당해 주택건설지역에 거주하다가 다른 주택건설지역으로 이주한 경우
 - 가. 사용검사 후 20년이상 경과한 단독주택
 - 나. 85제곱미터이하의 단독주택
 - 다. 소유자본적지에 건축되어 있는 주택으로서 직계존속 또는 배우자로부터 상속 등에 의하여 이전받는 단독주택
 3. 개인주택사업자가 분양을 목적으로 주택을 건설하여 분양완료하였거나 공급자격 부적격자로 통보받은 날부터 3월이내에 이를 처분한 경우
 4. 개인사업자가 근로자숙소로 사용하기 위하여 주택을 건설하여 소유하고 있거나 사업주체가 정부시책의 일환으로 근로자에게 공급할 목적으로 건설한 주택을 공급받아 소유하고 있는 경우
 5. 20제곱미터 이하의 주택을 소유하고 있는 경우
 6. 60세이상의 직계존속이 주택을 소유하고 있는 경우
 7. 공부상 주택으로 등재되어 있으나 폐가·멸실 또는 다른 용도로 사용되고 있는 경우로서 공급자격부적격자로 통보받은 날부터 3월이내에 이를 멸실시키거나 실제사용용도로 공부를 정리 한 경우
 8. 무허가건물을 소유하고 있는 경우('97. 7. 18. 신설)

□ 입주자 모집시기 및 조건(제7조)

- ① 건축공정이 기준공정에 달한 후에 입주자 모집 : 대지의 소유권을 확보하고 다음 각호의 1의 요건을 갖추어야 함
1. 주택사업공제조합의 주택분양보증 또는 주택임대보증
 2. 사용검사에 대하여 시장 또는 군수가 인정하는 지정업자 또는 시공권이 있는 등록업자 2인이상의 연대보증을 받아 공증할 것(사업주체의 계열회사는 연대보증인에서 제외).
- ※기준공정 : 지정업자(10%), 등록업자(20%)
- ② 건축공사 착공 후 건축공정이 기준공정에 달하기전에 입주자모집 : 대지의 소유권을 확보하고 조합의 분양보증 또는 임대보증 단, 영 별표1의 기준 중 하자관련 사유로 영업정지처분을 받은 경우로서 영업정지기간 만료일부터 2년 미경과시는 건축공정이 기준공정에 달한 후 입주자 모집
- ③ 대지의 소유권을 확보하고 있으나 그 대지에 저당권 등이 설정되어 있는 때에는 이를 말소한 후 입주자모집. 단, 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 그러하지 아니함.
1. 국민주택기금이나 금융기관으로부터 용자를 받으면서 저당권을 설정한 경우
 2. 금융기관 또는 조합으로부터 자금의 용자 또는 부지매입보증을 받기 위하여 저당권등이 설정되어 있으나 조합으로부터 분양보증 또는 임대보증을 받은 경우
 3. 지정업자 또는 시공권이 있는 등록업자의 대지에 저당권이 설정되어 있으나 저당권자가 입주자모집이후에는 저당권을 행사하지 아니하고 사용검사시까지 저당권을 이의없이 말소한다는 약정서를 공동으로 공증하여 제출하거나 조합으로부터 분양보증 또는 임대 보증을 받은 경우
- ④ 대지의 사용승낙을 얻어 주택을 건설하는 경우 : 입주자를 모집하기전에 대지의 소유권확보. 단, 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 그러하지 아니함.
1. 대지의 소유자가 국가 또는 지방자치단체인 경우
 2. 공공사업에 의하여 조성된 택지를 공급받은 경우에는 당해택지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우

3. 대지의 소유권을 확보하지 못하였으나 대지의 소유자가 입주자모집이후에는 당해 대지를 양도하거나 담보로 제공하지 아니할 것과 사용검사전에 그 소유권을 사업주체에게 이전할 것을 공증하여 제출하고 조합으로부터 분양보증 또는 임대보증을 받은 경우

□ 국민주택 등의 일반공급(제11조)

① 입주자모집공고일 현재 다음 순위에 따라 선정

1. 제1순위 : 청약저축 가입후 2년경과자로서 월납입금을 24회이상 납입한 자.(기당첨자 제외)
2. 제2순위 : 청약저축 가입후 1년경과자로서 월납입금을 12회이상 납입한 자
3. 제3순위 : 제1순위 및 제2순위에 해당하지 아니하는 자.

② 제1순위 및 제2순위 중 같은 순위안에서는 다음 순차별로 공급

1. 40제곱미터(12평)초과 주택의 공급순차
 - 가. 5년이상 무주택세대주로서 월납입금을 60회이상 납입한 자중 저축총액이 많은 자
 - 나. 3년이상 무주택세대주로서 저축총액이 많은자
 - 다. 저축총액이 많은 자
 - 라. 납입횟수가 많은 자
 - 마. 부양가족이 많은 자
 - 바. 당해 주택건설지역에 장기간 거주한 자
2. 40제곱미터 이하인 주택의 공급순차
 - 가. 5년이상 무주택세대주로서 납입횟수가 많은 자
 - 나. 3년이상
 - 다. 납입횟수가 많은 자
 - 라. 부양가족이 많은 자
 - 마 .당해 주택건설지역에 장기간 거주한 자

③ 같은 순차안에서는 다음 순번별로 공급

1. 60세이상의 직계존속(배우자 직계존속포함)을 5년이상 부양한 자
2. 1년이상 해외취업근로자
3. 15년이상 무사고운전자
4. 2인이하의 자녀를 두고 세대주의 처(처가 세대주인 경우에는 본인)가 34세가 되기 전에 세대주 또는 그 배우자가 영구불임시술을 한자.(입양아 및 가정위탁보호 아동은 자녀수에 미포함)
5. 동일직장에 10년이상 계속하여 취업한 근로자

□ 민영주택의 일반공급(제12조)

① 입주자모집공고일 현재 다음 각호의 순위에 따라 선정. 이 경우 청약부금에 가입하여 시행규칙 별표 1의 2기준에 의하여 85제곱미터이하의 청약예금 예치금액이상을 납입한 자는 85제곱미터이하인 주택의 청약이 가능한 청약예금에 가입한 것으로 본다.

1. 제1순위 : 청약예금에 가입후 2년 경과자. 단, 다음 각목의 1에 해당하는 경우에는 제1순위에서 제외
 - 가. 기당첨자
 - 나. 세대원전원이 소유하고 있는 주택이 2주택이상인 경우
 - 다. 세대원전원이 소유하고 있는 주택이 85제곱미터('91. 4. 5. 이전가입자는 135제곱미터)를 초과하는 공동주택인 경우
 - 라. 세대원전원이 소유하고 있는 주택이 105제곱미터('91. 4. 5. 이전자는 165제곱미터)를 초과하는 단독주택인 경우
 2. 제2순위 : 청약예금 가입후 1년경과자
 3. 제3순위 : 제1순위 및 제2순위에 해당되지 아니하는 자
- ③ 제1항 제1호 나목 내지 라목의 규정을 적용하는 경우의 주택의 범위는 당해 주택건설지역이 속하는 수도권·광역시 또는 도와 시장 또는 군수가 지정하는 특별시·광역시 또는 도에 소재하는 주택으로 함.

□ 경쟁과열구역에서의 민영주택 공급(제14조)

- ① 시장 또는 군수는 주택청약과열이 예상되는 일정한 지역을 경쟁과열구역으로 지정·고시할 수 있음.
- ② 경쟁과열구역에서 민영주택공급시 공급하는 주택수의 20배수의 범위안에서 제1순위 자중 청약예금 또는 청약부금의 장기예치자의 순에 따라 우선 청약할 수 있도록 하여야 한다. 다만, 시장 또는 군수는 당해주택의 건설위치·사업주체 및 시공업체·공급주택수와 예상경쟁을등을 고려하여 20배수로 하면 미분양이 발생할 것으로 예상되는 경우에는 20배수를 초과하여 그 배수의 범위를 정할 수 있다.

□ 투기과열지구에서의 민영주택 공급(제15조)

- ① 건설교통부장관('97. 7. 18 개정추가)이나 시장 또는 군수는 분양예정가격이 인근의 유사한 기존주택의 실거래가격보다 현저히 낮아 경쟁과열 및 투기등으로 주택공급 질서가 문란하게 될 우려가 있는 일정한 지역을 투기과열지구로 지정할 수 있음. 시장·군수는 입주자모집공고시 이를 공고하게 하여야 함.
- ② 투기과열지구에서 시장 또는 군수가 정하는 일정규모를 초과하는 주택은 순위별로 입주자를 선정하되 제2종 국민주택채권매입예정액이 많은 자를 우선 선정할 수 있음. 건설교통부장관이 지정한 투기과열지구에서는 건설교통부장관이 정하는 바에 따라 제2종국민주택채권매입예정액이 많은 자를 우선하여 입주자로 선정하여야 함 ('97. 7. 18. 개정).
- ③ 시장 또는 군수는 채권입찰제를 실시하는 경우 제2종 국민주택채권매입예정액의 상한을 정할 수 있음. 이 경우 건설교통부장관이 지정한 투기과열지구에서는 상한액을 지구지정시 건교부장관이 정한 금액이상으로 하여야 함.('97. 7. 18. 신설)
- ④ 투기과열지구가 경쟁과열구역인 때에는 시장·군수가 필요하다고 인정시 경쟁과열구역에서의 분양방법에 따라 분양하게 할 수 있음

□ 주택의 특별공급(제19조)

- ① 국민주택등 : 입주자모집공고일 현재 무주택세대주로서 다음 각호의 1에 해당하는 자에게 그 건설량의 10퍼센트 범위안에서 특별공급 가능. 다만, 시·도지사의 승인을 얻은 경우에는 10퍼센트를 초과하여 공급가능.
1. 국가유공자 또는 그 유족
 2. 귀순복한동포
 3. 다음 각목의 1에 해당하는 주택(무허가 제외)을 소유하고 있는 자로서 시장·군수가 인정하는 자
 - 가. 국가·지자체·주공 및 지방공사인 사업주체가 당해 주택건설사업을 위하여 철거하는 주택
 - 나. 사업주체가 공공사업에 의하여 조성된 택지를 공급받아 주택을 건설하는 경우 당해 공공사업의 시행을 위하여 철거되는 주택
 - 다. 도시계획사업(주택재개발사업제외)으로 철거하는 주택
 - 라. 재해로 인하여 철거되는 주택
 - 마. 시·도지사, 주공 또는 지방공사가 주택의 내력구조부 등에 중대한 하자가 발생하여 당해 거주자의 보호를 위하여 이주 및 철거가 필요하다고 인정하는 주택
 4. 제3호 주택 및 주택재개발사업으로 철거되는 주택의 세입자로서 당해 사업을 위한 고시등이 있거나 재해가 발생한 날 현재 3월이상 거주한 자.(임대주택에 한하여 공급)
 - 4의 2. 개발제한구역안에서 시행되는 주거환경개선사업으로 철거되는 주택의 세입자로서 지구지정 입안공고일 현재 3월이상 거주자(임대주택에 한하여 공급. '97. 7. 18. 신설)
 5. 일군위안부(임대주택에 한하여 공급)
 6. 국민주택기금에 예탁된 연금기금 또는 자금을 적립한 자
 7. 장애인으로서 당해 시·도지사에게 등록하여 장애인수첩이 교부된 자
 8. 공무원 또는 군인으로 10년이상 근무한 자로서 전가족이 해외에서 2년이상 거주

- 하고 귀국한 자 또는 정부의 인사발령에 따라 근무지 이전으로 전가족이 주택건설지역을 달리하여 거주하는 자중 그 사유가 발생한 날부터 2년 이내인 자
9. 과기처장관이 국가시책상 국내유치가 필요하다고 인정하여 영구 귀국하게 하는 박사학위 취득자로서 입국일로부터 2년 이내인 자
 10. 탄광근로자 또는 공장근로자의 주거안정을 위하여 특별히 건설하는 주택을 공급받고자 하는 탄광근로자 또는 공장근로자
 11. 올림픽대회 또는 국제기능올림픽대회 및 세계선수권대회에서 3위이상으로 입상한 우수선수 및 우수기능인
 12. 기타 법령이 규정 또는 국가시책상 특별공급이 필요한 자로서 주무부장관이 건교부장관과 협의한 자
- ② 민영주택 : 입주자모집공고일 현재 무주택세대주인 자로서 다음 각호의 1에 해당하는 자에게 85제곱미터이하의 주택(투기과열지구제외)에 한하여 그 건설량의 10퍼센트의 범위안에서 특별공급 가능. 다만, 투기 및 공급질서문란이 예상되는 경우 등 시장 또는 군수가 필요하다고 인정하는 때에는 그 공급대상자 및 공급세대수를 제한 가능
1. 당해 주택을 건설하는 지역에서 철거되는 주택을 당해 사업시행을 위한 고시등이 있는 날 이전부터 소유 및 거주한 자(대지와 건물의 소유자가 같은 경우에 한하며 1세대 1주택에 한함). 다만, 아파트지구에서 관리처분계획에 따라 주택으로 보상받은자 제외
 2. 국가유공자 또는 그 가족
 3. 제1항 제8호 및 제9호 해당자
 4. 해외에서 1년이상 취업한 근로자 중 귀국일부터 2년이내인 자로서 청약예금 또는 청약부금에 가입하여 제1순위에 해당하는 자

□ 주택의 단체공급(제20조)

- ① 법 제44조 제4항 및 제5항의 규정(국민주택을 공급받기 위하여 직장주택조합 구성)에 의하여 설립신고된 조합원이 20인이상인 직장주택조합에게 국민주택 등의 건설

량의 40퍼센트의 범위안에서 우선공급가능

- ② 국민주택 등을 단체공급받고자 하는 조합의 조합원은 청약저축에 가입하여 월납입금을 6회이상 납입한 자이어야 한다.
- ③ 사업주체는 단체공급신청자가 많아 경쟁이 있는 때에는 다음 각호의 순위에 따라 공급. 다만, 같은 순위안에서 경쟁이 있는 때에는 신청조합원의 평균저축총액이 많은 조합에 우선공급
 - 1. 제1순위 : 당해 주택건설지로부터 4km이내에 직장이 있는 조합
 - 2. 제2순위 : 당해 주택건설지로부터 8km이내에 직장이 있는 조합
 - 3. 제3순위 : 당해 주택건설지역에 조합원의 직장이 있는 조합

□ 재당첨 제한(제23조)

- ① 한국주택은행은 사업주체로부터 통보받은 당첨자명단을 전산검색하고 다음 각호의 1에 해당하는 자를 사업주체에게 통보하여 입주자선정대상에서 제외하거나 공급계약 취소. 단, 수도권외의 지역은 경쟁과열구역이나 투기과열지구로 지정된 지역을 제외하고는 그러하지 아니함.('97. 7. 18 단서신설)
 - 1. 국민주택 등의 당첨자와 그 배우자중 당첨일로부터 과거 10년이내에 1회이상 다른 주택 또는 단독주택건설용지의 당첨자
 - 2. 민영주택은 과거 5년이내
- ② 다음해당자는 재당첨제한기간 미적용
 - 1. 재개발조합의 조합원
 - 2. 재건축조합의 조합원
 - 3. 재개발구역안의 세입자
 - 4. 이주대책용주택의 공급대상자
 - 5. 제19조 제1항 제3호 내지 제5호와 제2항 제1호의 특별공급대상자
 - 6. 기타 건교부장관이 필요하다고 인정하는 주택을 공급받은자

- ③ 임대주택의 입주자가 다른 분양주택을 신청하여 당첨된 경우에는 해당첨제한기간을 적용하지 아니함. 다만, 새로 공급받은 주택의 입주일까지 임대주택을 명도하지 아니하는 경우에는 예외

□ **해약된 청약저축 등에 관한 특례(제24조 '97. 7. 18 신설)**

청약저축 등을 해약한 자가 다음 구분에 따라 다시 납입하는 경우에는 해약되지 아니한 것으로 봄.

1. 제22조 제4항 제4호(사업주체의 파산등으로 주택에 입주할 수 없게 된자) 또는 제6호(전산검색결과 부적격자로 판명된 자)에 해당하는 자가 1년이내에 다시 입금하는 경우
2. 임대주택의 입주자로 선정된 자가 '97. 7. 18부터 5년 이내에 다시 납입하는 경우

□ **건축공정 확인(제26조 제6항 '97. 7. 18. 신설)**

사업주체(국가, 지자체, 주공, 지방공사제외)는 분양아파트의 옥상층의 철근배치가 완료된 이후의 첫회 중도금을 받고자 하는 때에는 감리자로부터 동공정을 확인받아 시장 또는 군수에게 제출한 후 입주자에게 납부통지

□ **대규모 택지개발지구에서의 입주자선정 등에 대한 특례(제30조 제1항, '97. 7. 18 개정)**

- ① 택지개발촉진법에 의한 택지개발사업이 시행되는 지역(수도권지역에 한함)으로서 면적이 66만 제곱미터이상인 지역에서 건설되는 주택의 공급에 있어서는 공급주택수의 30%범위안에서 당해주택건설지역에 일정기간이상 거주하고 있는 자에게 우선 공급.

□ 영구임대주택의 입주자선정 특례(31조)

- ① 영구임대주택에 입주할 수 있는 자는 무주택세대주로서 다음 각호의 1에 해당하는 자로 함
1. 생활보호대상자 중 거택보호자 및 자활보호자
 2. 국가유공자 또는 그 유족으로서 자활보호자의 소득수준이하인 자
 3. 보건복지부장관에게 등록한 일군위안부
 4. 보건복지부장관이 정하는 기준에 해당하는 보호대상 모자가정
 5. 귀순북한동포
 6. 제1호 내지 제4호의 규정에 준하는 자로서 건교부장관 또는 시·도지사가 인정하는 자
 7. 청약저축가입자
- ② 입주자선정순위는 제1항 제1호 내지 제4호 해당자, 제5호 및 제6호 해당자, 제7호 해당자순으로 함.
- ③ 시·도지사 또는 주공은 영구임대주택의 입주자격·입주자선정 및 관리 등에 관한 세부적인 사항과 입주계약, 입주자관리, 퇴거요건, 특별수선충당금의 적립, 관리비 보전 등 영구임대주택의 운영·관리에 필요한 사항을 따로 정할 수 있음.

주택청약관련 예금별 개요

구 분	청 약 예 금	청 약 부 금	청 약 저 축
공 급 대 상 주 택	민영주택	전용면적 85㎡이하 민 영주택	국민주택 등
가 입 대 상 자	당해 주택건설지역에 거주하는 세대주	좌동	무주택세대주(1세대 1 계좌)
계 약 기 간	1개월이상 3년 이내	1, 2, 3, 4, 5년제	가입일부터 입주자로 선정된 날까지
지 역 별 예 치 금 액(단 위:만원)	별표참조	-서울·부산 : 300만원 -기타광역시 : 250만원 -기타 시·군 : 200만원 -3만원 이상 30만원 이내에서 1만원 단위 로 매월 자유로이 납 입	2만원 이상 10만원 이내 에서 5천원 단위로 매 월 자유로이 납입
청 약 순 위	1순위 : 가입후 2년 이 상 경과자 2순위 : 가입후 1년 이 상 경과자	1순위 : 가입후 2년 이 경과되고 납입 인정금액이 지 역별 예치금액 이상인 자 2순위 : 가입후 1년 이 경과되고 납입 인정금액이 지 역별 예치금액 이상인 자	1순위 : 가입후 2년 이상 경과하고, 월부 금 24회 이상 납 입한 자 2순위 : 가입후 1년 이상 경과하고, 월부 금 12회 이상 납 입한 자
평 형 변 경	가입후 5년이 경과하면 1회에 한하여 예치금액 을 변경하여 다른 평형 으로 신청가능	가입후 5년이 경과하고 납입인정금액이 지역별 85㎡이하 청약예금 예 치금액 이상이 되면 1 회에 한하여 85㎡초과 평형으로 변경가능	납입인정금액 범위내에 서 희망하는 평형의 청 약예금으로 전환가능
실 시 일 자	'78. 2. 4	'89. 3. 29	'81. 5. 23

청약예금 지역별 실시현황

(’97. 7. 15 현재 총 98개 지역)

’78. 2. 7	’84. 4. 16	’89. 3. 29	’89. 8. 1~현재	
			시지역	군지역
서울 부산 대구 과천	인천 수원 안양 광명 부천	성남, 의정부, 구리, 안산, 평택, 춘천, 원주, 강릉, 청주, 충주, 천안, 전주, 군산, 익산, 제천, 대전, 김제, 광주광역시, 목포, 여수, 여천, 포항, 경주, 안동, 구미, 영주, 마산, 창원, 울산, 진주, 진해, 김해, 제주, 군포, 서귀포	밀양, 김천(’89. 8. 1), 광양, 의왕(’89. 10. 1) 순천(’89. 12.1) 시흥(’90. 5. 1) 경산(’90. 9. 1) 하남(’90. 11. 1) 정읍(’90. 12. 1) 동두천(’91. 2. 1) 고양, 용인(’91. 9. 1) 아산, 공주(’91. 10. 1) 사천, 보령(’91. 12. 1) 오산(’92. 2.1) 파주(’92. 4. 1) 서산, 이천(’92. 5.1) 나주 삼척 태백 문경 통영 거제 남원 동해 속초 영천 상주 남양주(’95. 1. 1) 논산, 양산(’96. 3. 1)	경기도 광주, 용진, 옥천(’91. 10. 1), 연기, 괴산(’91. 11.1), 김포, 금산(’92. 1. .1), 포천(’92. 6. 1), 화성(’93. 4. 1), 예산(’94. 11. 1), 강화, 달성, 기장(’95. 3. 1), 여주, 남해(’95. 4. 1), 양평(’95. 4. 15), 칠곡(’96. 7. 1), 가평(’96. 11. 1), 홍성(’97. 5. 1), 연천(’97. 7. 15)
’78. 2. 7 주택공급에 관한 지침에서 정함	’84. 4. 16 공급규칙 개정시 별표에서 추가함	’89. 3. 29 공급규칙 개정시 시급지역으로 정하고 일부지역은 유보가능	’91. 8. 1 공급규칙 개정시 군지역중 군수가 필요하다고 인정하면 실시토록 하고 시지역은 시승격일임	
4개지역	5개지역	35개지역	34개지역	20개지역

시·도별 청약저축 등 가입자 및 미분양현황

'97. 6월말 현재

시·도별		입주자저축(단위 : 좌)				미분양주택수 (단위:호)
		가입자계	청약저축	청약예금	청약부금	
합계		2,179,562	482,105	756,604	940,853	84,997
수도권	소 계	1,749,647	365,419	683,747	700,481	13,216
	서울시	1,115,247	216,883	452,528	445,836	448
	인천시	90,810	21,840	20,008	48,962	1,443
	경기도	543,590	126,696	211,211	205,683	11,325
수도권외	소 계	429,915	116,686	72,857	240,372	71,781
	부산시	90,046	19,132	13,490	57,424	9,451
	대구시	86,150	26,415	18,956	40,779	4,684
	광주시	26,007	10,489	1,378	14,140	4,636
	대전시	79,591	15,073	28,116	36,402	1,275
	강원도	10,805	6,691	493	3,621	6,687
	충청북도	9,072	3,699	423	4,950	3,161
	충청남도	10,813	4,983	1,056	4,774	5,761
	전라북도	13,124	6,317	553	5,254	6,932
	전라남도	6,236	3,171	145	2,920	4,443
	경상북도	21,685	4,806,812	15,067	8,208	
	경상남도	71,524	12,968	6,375	52,181	15,684
	제주도	4,862	2,942	60	1,860	859

입주자저축의 변경

□ 청약예금의 종류 및 예치금액(주축법시행규칙 제14조의 4 제4항)

(단위 : 만원)

주택의 전용면적 지역	85㎡이하	85㎡초과 102㎡이하	102㎡초과 135㎡이하	135㎡초과
	서울, 부산	300 (200)	600 (300)	1,000 (400)
기타광역시	250 (200)	400 (300)	700 (400)	1,000 (500)
기타시급도시	200	300	400	500

※ ()내는 '89. 3. 29 이전 가입자의 예치금액임

□ 청약예금의 변경(주축법시행규칙 제14조의 5)

- 청약저축가입자가 해약과 동시에 불입한 금액 범위내에서 청약예금에 가입하는 경우
- 청약예금 가입자가 예치금액이 다른 주택건설지역으로 주소지를 이전함에 따라 그 차액을 예치하거나 인출하는 경우
- 청약예금에 가입한 후 5년(청약저축을 청약예금으로 변경한 경우에는 그 변경일로부터 5년)이 경과된 자가 예치금액을 변경하는 경우(1회에 한하여 변경가능하며 주택의 면적을 늘리기 위한 경우에는 변경일로부터 1년 이내에는 변경한 예치금액에 해당하는 주택의 공급신청 불가)

※청약예금 변경의 경우 최초로 가입한날을 가입일로 봄

□ 결 론

- 예치금액에 따라 각 지역별, 규모별로 청약가능
- 대형 가입자가 소형으로 전환시 예금변경(5년경과후 1회에 한함)
- 소형 가입자가 대형으로 전환시 예금변경(5년경과후 1회에 한함)

※ 예금변경 1년경과후 대형 청약가능

채권입찰제 변천약사

- '83. 4. 30 투기과열지구제도 도입(지정권자 : 시장·군수)
 - ※ 배경 : '82. 6월 이후 서울 일부지역 신축아파트를 중심으로 청약과열등 부동산투기 발생
- '83. 5. 23 서울 압구정동 현대아파트에 채권입찰제 최초적용
- '89. 11. 7 채권매입액 상한선제도 마련(시세차액의 70% 범위내)
 - ※ 배경 : 분양가보다 채권약정액이 상회하는 사례 발생하여 주택가격 인상요인으로 작용
 - ※ 옥수동 현대아파트(38평, '89. 4월 분양)의 경우
- 평당분양가는 1,340천원이었으나, 채권약정액은 평당 2,253천원으로 채권약정액이 분양가를 상회
- '89. 11. 30 신도시(분당)에 최초 적용(40.8평 초과주택에 한함)
- '91. 3. 21 신도시지역 적용범위를 25.7평 초과주택으로 확대
 - ※ 신도시 채권상한액
- 전용 25.7평초과~31.8평 이하 : 차액의 30%
- 전용 31.8평 초과 ~ 40.8평 이하 : 차액의 50%
- 전용 40.8평 초과 : 차액의 70%
- '97. 7. 18 건교부 장관도 필요시 투기과열지구를 지정할 수 있도록 함.
 - ※ 용인수지(2) 지구를 건교부장관이 투기과열지구로 지정하고 채권매입상한액을 신도시 수준으로 시행토록함
 - ※ 2종채권 상환조건 : 연 3%, 20년후 일시상환

대규모 택지개발지역거주자 우선 공급 기준

1. 적용지역

주택공급에 관한 규칙 제4조 제3항의 규정에 의한 수도권지역(서울특별시, 인천광역시 및 경기도 지역)

2. 적용대상

택지개발촉진법에 의한 택지개발사업이 시행되는 지역으로서 그 면적이 66만제곱미터 이상인 지역에서 건설·공급되는 주택

3. 우선공급 비율

임대주택·국민주택 및 민영주택 등 총공급물량중 주택공급에 관한 규칙 제19조의 규정에 의한 특별공급분과 주택건설촉진법 제27조의 규정에 의하여 발행한 주택상환사채 상환대상 주택 등을 제외한 일반공급분의 30%

4. 우선공급대상자

입주자모집공고일 현재 당해 시장 또는 군수가 정하는 기간 이상 당해 주택건설지역에 거주하고 있는 자

5. 우선공급 방법

가. 청약접수

청약순위별로 당해지역거주자 공급분과 수도권지역거주자 공급분으로 구분하여 신청접수

나. 추첨방법

- 1) 당해지역거주자 무주택우선공급분에 대하여 주택공급에 관한 규칙 제13조 제1항의 규정에 의한 요건에 해당하는 무주택자에게 우선공급하고 (추첨①) 추첨결과

낙첨자 및 잔여물량은 수도권지역거주자 무주택 우선공급분에 포함하여 추첨하며 (추첨②)

- 2) 그 결과 낙첨자 중 당해지역거주자는 제1순위의 당해지역거주자 일반공급분에, 수도권거주자는 제1순위의 수도권지역거주자 일반공급분에 포함하고 잔여물량중 30%는 당해지역거주자 일반공급분에, 70%는 수도권지역거주자 일반공급분에 포함하여 추첨하고(추첨 ③)추첨결과 낙첨자 및 잔여물량은 제1순위의 수도권지역거주자 일반공급분에 포함하여 추첨함(추첨 4)
- 3) 1순위 추첨에서도 잔여물량이 있을 경우에는 동일한 방법으로 제2순위, 제3순위로 내려감
- 4) 국민주택등을 공급하는 경우 동일순위내에서 순차별 추첨기회부터는 청약자의 자격순차에 관계없이 상대지역 동일순차와 같은 자격으로만 추첨기회를 부여함

(예시)

구분	당해지역거주자 공급	수도권지역거주자 공급
무주택우선공급	추첨 ①후 낙첨자, 잔여물량 당해지역 거주자	→ 추첨 ② 낙첨자 잔여물량 30% 수도권거주자 70%
일반공급 (순위별 청약)	추첨 ③후 낙첨자, 잔여물량	추첨④

다. 예비입주자 선정

당해지역 및 수도권지역을 구분하지 않고 전체공급물량의 20%를 예비입주자로 선정함.

주택희보