

1. 住宅供給에 관한 規則中 改正令

건설교통부령 제109호 1997. 7. 18

주요 골자

- 가. 지금까지는 건축법에 의하여 의무적으로 지하층을 설치하여야 하는 지역에 건설하는 공동주택에 한하여 지하층의 면적을 공용면적으로 인정하였으나, 앞으로는 건축법에 의하여 의무적으로 지하층을 설치하지 아니하여도 되는 지역에 건설하는 공동주택에 대하여도 지하층의 면적을 공용면적으로 인정하도록 함으로써 지역간의 불균형을 없앴(제8조 제5항 및 제6항).
- 나. 경쟁과열 및 투기행위에 적절히 대처하기 위하여 시장·군수외에 건설교통부장관도 채권입찰제를 실시하는 투기과열 지구를 지정할 수 있도록 하고, 건설교통부장관이 정한 금액이상으로 정하도록 함(제15조 제1항 내지 제3항).
- 다. 개발제한구역안에서 시행되는 주거환경개선사업으로 인하여 철거되는 주택의 세입자에게 임대주택을 특별공급할 수 있도록 하여 세입자의 주거안정을 도모함(제19조 제1항).
- 라. 지금까지는 임대사업자의 동의를 얻어 임대주택의 임차권을 양도한 자와 주택건설사업계획 취소 등으로 사실상 주택을 공급받을 수 없게 된 자는 당첨자로 분류되어 재당첨제한을 적용받았으나, 앞으로는 이들을 당첨자로 분류하지 아니하도록 함으로써 재당첨제한을 적용받지 아니하도록 함(제23조의 제1항).

마. 미분양주택의 적체현상을 해소하기 위하여 수도권외의 지역에 대하여는 경쟁과열구역과 투기과열지구를 제외하고는 재당첨제한규정을 적용하지 아니하도록 함(제23조 제1항)

바. 수도권지역의 대규모 택지개발지구에 건설하는 주택에 대하여는 공급주택수의 30퍼센트의 범위안에서 시장 또는 군수가 정하는 일정기간 이상 당해 지역에 거주하고 있는 자에게 주택을 우선공급할 수 있도록 함(제30조). <건설교통부 제공>

개 정 이 유

경쟁과열 및 투기행위에 적절히 대처하기 위하여 시장·군수외에 건설교통부장관도 투기과열지구를 지정하여 채권입찰제를 실시할 수 있도록 하고, 미분양주택의 적체현상을 해소하고 주택경기를 활성화하기 위하여 수도권외의 지역에 대하여는 재당첨제한규정을 적용하지 아니하도록 하며, 수도권에서도 사실상 주택을 공급받을 수 없게 된 자에 대하여는 재당첨제한규정을 적용하지 아니하도록 하고, 지하층건설이 의무화되어 있지 아니한 지역에 건설하는 공동주택에 대하여도 지하층면적을 공용면적으로 인정하려는 것임.

주 요 내 용

주택공급에 관한 규칙 중 다음과 같이 개정한다.

제3조 제2항 본문중 “제21조의 2·제22조 및 제23조의 규정만을 각각 적용한다”를 제21조의 2·제22조 및 제23조의

규정만을, 제11호에 해당하는 주택을 공급하는 경우에는 제22조 및 제23조의 규정만을 각각 적용한다”로 하고, 동항 제7호중 동법 제41조”를 “동법 제34조”로 하며, 동항에 제11호를 다음과 같이 신설하고, 동조 제3항 제3호를 삭제한다.

11. 정부 제3청사의 신축에 따라 당해

청사에 이전하는 기관에 근무하는
공무원을 위하여 대전광역시 둔산
지역안에 건설하는 주택으로서 주
무부장관의 요청에 따라 건설교통
부장관이 인정하는 주택

제6조 제3항에 제8호를 다음과 같이 신
설한다.

8. 무허가건물을 소유하고 있는 경우

제7조 제2항중 “제1항의 규정에 불구하
고 건축공정이”를 “건축공정이”로 한다.

제8조 제4항 제6호 중 “내용”을 “내용
(분양보증계약에 의한 승계시공자에 관
한 사항이 포함되어야 한다)”로 하고,
동조 제5항중 “건축법시행령 제62조의
규정에 의하여 지하층의 설치가 의무화
된 최소한의 면적을 합한 면적”을 “지하
층의 면적을 합한 면적”으로 하며, 동조
제6항 내지 제8항을 각각 제7항 내지 제
9항으로 하고, 동조에 제6항을 다음과
같이 신설하며, 동조 제9항(중전의 제8
항)중 “제7항”을 “제8항”으로 한다.

⑥ 제5항의 규정에 의하여 공급면적을
산정함에 있어서 지하층의 면적은 다
음 각호의 기준에 의하여 산정한 면적
을 초과하지 아니하는 면적으로 한다.

1. 수도권지역 : 지상층의 공동주택의
용도로 사용되는 바닥면적합계의
12분의 1. 다만, 15층이하인 공동주

택의 경우 그 면적이 각층 평균바
닥면적을 넘는 경우에는 각층 평균
바닥면적에 상당하는 면적으로 하
고, 16층이상인 공동주택의 경우 그
면적이 각층 평균바닥면적의 2배를
넘는 경우에는 각층 평균바닥면적
의 2배에 상당하는 면적을 말한다.

2. 수도권외의 지역 : 지상층의 용도에
사용되는 바닥면적의 합계의 15분
의 1. 다만, 그 면적이 각층 평균바
닥면적의 2배를 넘는 경우에는 각
층 평균바닥면적의 2배에 상당하는
면적을 말한다.

제9조 제2항 제7호 라목 및 마목을 각각
삭제하고, 동항 제8호 나목중 “한국토지
개발공사”로 한다

제11조 제1항 제1호를 다음과 같이 하
고, 동제 제3항 제4호를 삭제한다.

1. 제1순위 : 청약저축에 가입하여 2년
이 경과한 자로서 매월 약정납입일
에 월납입금을 24회이상 납입한 자.
이 경우 제22조 제1항의 규정에 의
한 당첨자 및 그 배우자(다음 각목
의 1에 해당하는 자를 제외하며, 이
하 “기당첨자”라 한다)를 제외한다.
가. 임대주택의 입주자 또는 입주자
로 선정된 자(임대주택을 분양주
택으로 전환받은 자를 제외한다)

나. 60제곱미터이하의 주택에 당첨된 날부터 10년이 경과한 후 60제곱미터를 초과하는 주택을 신청하는 자

다. 건설교통부령 제39호 주택공급에 관한 규칙 개정령의 시행일(1995년 11월 6일) 전에 부적격당첨자로 된 자

제15조 제1항중 “시장 또는 군수”를 “건설교통부장관이나 시장 또는 군수”로 하고, 동조 제2항 후단을 다음과 같이 한다. 다만, 건설교통부장관이 지정한 투기과열지구에서 분양하는 민영주택으로서 건설교통부장관이 투기과열지구에서 분양하는 민영주택으로서 건설교통부장관이 투기과열지구를 지정할 때에 정한 일정규모를 초과하는 주택에 대하여는 제2종 국민주택채권매입예정액이 많은 자를 우선하여 입주자로 선정하여야 한다.

제15조 제3항 내지 제5항을 각각 제4항 내지 제6항으로 하고, 동조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 시장 또는 군수는 제2항의 규정에 의하여 제2종 국민주택채권매입예정액이 많은 자를 우선하여 입주자로 선정하게 하는 경우 필요하다고 인정하는 때에는 제2종 국민주택채권매입예정액

의 상한을 정할 수 있다. 이 경우 건설교통부장관이 지정한 투기과열지구에 대하여는 제2종 국민주택채권매입예정액의 상한을 건설교통부장관이 투기과열지구를 지정할 때에 정한 금액 이상으로 정하여야 한다.

제19조 제1항 제2호를 다음과 같이 하고, 동항에 제4호의 2를 다음과 같이 신설한다.

2. 북한이탈주민의 보호 및 정착지원에 관한 법률 제2조 제1호의 규정에 의한 북한이탈주민

4의 2. 도시저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법에 의한 주거환경개선사업(개발제한구역안에서 시행되는 것에 한한다)으로 철거되는 주택의 세입자로서 동법시행령 제9조 제1항의 규정에 의한 기준일 현재 3월이상 거주한 자. 이 경우 임대주택에 한하여 공급할 수 있다.

제22조 제1항 본문중 “한국토지개발공사”를 “한국토지공사”로 하고, 동항에 제3호의 2를 다음과 같이 신설하며, 동항 제5호를 다음과 같이 하고, 동항 제7호중 “한국토지개발공사”를 “한국토지공사”로 한다.

3의 2. 제3조 제2항 제11호의 규정에 의하여 주택을 공급받은 자

5. 일정기간경과후 분양주택으로 전환되는 임대주택을 분양받거나 그 임차권을 양도받은 자

제22조 제4항 각호외의 부분 본문 중 “제4호 및 제6호”를 “제4호”로 하고, 동항 각호외의 부분 단서를 삭제하며, 동항에 제3호의 2 및 제7호를 각각 다음과 같이 신설한다.

3의 2. 임대주택법 제13조의 규정에 의하여 임대사업자의 동의를 얻어 임대주택의 임차권을 양도한 자

7. 법 제33조 및 법 제44조의 규정에 의한 주택건설사업계획승인 또는 주택조합설립인가의 취소등으로 사실상 주택을 공급받을 수 없게 된 자

제22조 제6항을 다음과 같이 한다.

⑥ 사업주체가 임대주택법에 의하여 영구적인 임대의 목적으로 건설된 주택(이하 “영구임대주택”이라 한다)을 공급하거나 해당첨제한지역외의 지역에서 국민주택등을 공급하는 경우 그 당첨자가 청약저축등의 가입자인 때에는 그 명단을 한국주택은행에 통보하여야 한다.

제23조 제1항 본문에 단서를 다음과 같이 신설하고, 동조 제3항중 “입주자(입주자로 선정된 자를 포함한다)”를 “입주

자 또는 입주자로 선정된 자(임대주택을 분양주택으로 전환받은 자를 제외한다)”로 한다.

다만, 수도권외의 지역(제14조의 규정에 의한 경쟁과열구역이나 제15조의 규정에 의한 투기과열지구로 지정된 지역을 제외한다)에서 공급하는 주택을 공급받은 자에 대하여는 그러하지 아니하다.

제24조를 다음과 같이 신설한다.

제24조(해약된 청약저축등에 관한 특례)
청약저축등을 해약한 자가 다음 각호의 구분에 따라 청약저축등을 다시 납입하는 경우에는 시행규칙 제14조의 3 제2항의 규정에 불구하고 청약저축등의 해약되지 아니한 것을 본다.

1. 제22조 제4항 제4호 또는 제6호에 해당하는 자가 동 사실을 통보받은 날부터 1년 이내에 청약저축등을 다시 납입하는 경우
2. 임대주택의 입주자로 선정된 자가 청약저축등을 해약한 날부터 5년 이내에 청약저축등을 다시 납입하는 경우

제26조 제5항을 다음과 같이 하고, 동조에 제6항을 다음과 같이 신설한다.

⑤ 제11조 제1항 및 제12조 제1항의 규정에 의한 제1순위 및 제2순위에 해

당하는 자가 주택공급을 신청하는 경우에는 제1항 내지 제4항의 규정에 불구하고 청약금을 따로 받을 수 없다.

⑥ 사업주체(국가·지방자치단체·대한주택공사 또는 지방공사인 사업주체를 제외한다)는 분양주택의 건축공정이 제4항 각호의 1에 달한 이후의 첫 회 중도금을 받고자 하는 때에는 영 제34조의 6 제1항의 규정에 의한 감리자로부터 건축공정이 제4항 각호의 1에 달하였음을 확인하는 건축공정확인서를 발급받아 이를 시장 또는 군수에게 제출한 후 입주자에게 납부통지를 하여야 한다.

제26조의 2를 다음과 같이 신설한다.

제26조의 2(건축공정확인서의 발급) 감리자는 제7조 제5항 및 제26조 제6항의 규정에 의한 건축공정확인서를 사업주체로부터 당해 공정의 이행을 완료한 사실을 통보받은 날부터 5일 이내에 발급하여야 한다.

제27조 제3항중 “중도금”을 “제26조 제4항 및 제6항의 규정에 의한 중도금과 잔금”으로 하고, 동조 제5항 제1호의 2중 “그 보증내용”을 “보증약관 등 보증내용”으로 하며, 동항에 제5호의 2를 다음과 같이 신설한다.

5의 2.국민주택기금이나 금융기관으로

부터 주택건설자금의 용자를 받아 입주자에게 제공하는 경우 입주자가 그 이자를 부담하는 시기

제29조 제4항중 “임대주택의 입주자로 선정된 자로서 제23조 제3항의 규정에 의하여”를 “임대주택의 입주자로 선정된 자로서”로 하고, 동조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

⑤ 사업주체는 임대주택의 입주자로 선정된 자로서 다른 주택의 당첨자로 선정 또는 확정된 자가 새로이 공급받은 경우에는 새로이 공급받은 주택에 대한 당첨 또는 공급계약을 취소하여야 한다.

제30조를 다음과 같이 한다.

제30조(대규모 택지개발지구에서의 입주자선정등에 대한 특례) ① 택지개발촉진법에 의한 택지개발사업이 시행되는 지역(수도권지역인 경우에 한한다)으로서 면적이 66만제곱미터이상인 지역(이하 이 조에서 “대규모 택지개발지구”라 한다)에서 건설되는 주택의 공급대상에 관하여는 제10조 제3항 및 제13조 제3항의 규정은 이를 적용하지 아니한다. 다만, 공급주택수의 30퍼센트의 범위안에서는 건설교통부장관이 정하는 바에 의하여 입주자모집공고일 현재 시장 또는 군수가 정하는 일정기

간이상 당해 주택건설지역에 거주하고 있는 자에게 우선공급할 수 있다.

② 법 제27조 제1항의 규정에 의한 주택상환사채를 매입한 자가 투기과열지구인 대규모 택지개발지구에서 건설되는 주택을 공급받고자 하는 경우에는 당해 주택상환사채의 발행조건에서 정한 금액의 제2종 국민주택채권을 매입하여야 한다.

③ 대규모 택지개발지구에서 건설되는 주택의 공급대상자를 선정함에 있어서 법 제27조 제1항의 규정에 의한 주택상환사채를 매입한 자(상환전에 중도에 해약하였거나 주택분양전에 현금으로 상환받은 자를 제외한다)는 이를 제22조의 규정에 의한 당첨자로 본다. 이 경우 제23조의 규정에 의한 재당첨 제한기간은 주택으로 상환받은 날부터 기산한다.

제31조 제1항 본문중 “임대주택법에 의하여 영구적인 임대의 목적으로 건설된 주택(이하 “영구임대주택”이라 한다)”을 “영구임대주택”으로 하고, 동항 제5호를 다음과 같이 한다.

5. 북한이탈주민의 보호 및 정착지원에 관한 법률 제2조 제1호의 규정에 의한 북한이탈주민

부 칙

- ① (시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.
- ② (입주자모집공고 등에 관한 적용례) 제8조 제4항 내지 제6항, 제19조 제1항 제4호의 2, 제22조 제1항, 제23조, 제26조 제5항·제6항, 제27조 제5항 및 제30조의 개정규정은 이 규칙 시행후 최초로 입주자모집공고의 승인을 신청하는 분부터 적용한다.
- ③ (영구불입시술자의 우선순위등에 관한 경과조치) 이 규칙 시행당시청약저축등에 가입한 영구불입시술자의 주택공급신청 및 우선순위에 대하여는 제9조 제2항 제7호 및 제11조 제3항의 개정규정에 불구하고 종전의 규정에 의한다.
- ④ (해약된 청약저축등에 관한 경과조치) 이 규칙 시행전에 임대주택의 입주자로 선정된 자로서 청약저축등을 해약한 자에 대하여 제24조 제2호의 개정규정에 의한 기간을 산정함에 있어서는 이 규칙 시행일에 청약저축등이 해약된 것으로 본다