

# 1. 주택공급에 관한 규칙중 개정령

건설교통부령 제137호 1998. 6. 15

## 주요 골자

- 가. 종전에는 수도권 외의 지역에서 수도권 지역으로 전입하는 경우에는 2년간 수도권에서 건설되는 주택을 공급받을 수 없도록 하던 것을, 앞으로는 이러한 제한을 폐지하여 주택의 수요가 확대되도록 함(현행 제4조제4항 삭제).
- 나. 입주자 모집공고 기간을 7일에서 5일로 단축하고, 중도금을 받을 수 있는 건축공정 확인서의 발급기간을 5일에서 3일로 단축함(제8조제4항 및 제26조의2).
- 다. 건본주택의 규모·존치기간· 마감재료 등에 관한 규정을 삭제하여 이를 사업주체가 자율적으로 정하도록 함(현행 제8조 제8항 및 제9항 삭제).
- 라. 청약저축 및 청약예금에 가입한 후 2순위로 되는 기간을 1년에서 6월로 단축하고, 이미 주택을 공급받은 자를 청약예금 가입기간에 관계없이 제1순위에서 제외하던 제한을 폐지하여 청약저축 및 청약예금의 가입을 유도함(제11조제1항 및 제12조제1항).
- 마. 국가·지방자치단체·대한주택공사 또는 한국토지공사로부터 단독주택건설용지를 공급받은 자를 당첨자의 범위에서 제외하여 다른 주택을 공급받을 수 있게 함으로써 주택의 수요가 확대되도록 함(제22조제1항).
- 바. 분양가격이 자율화된 민영주택을 재당첨 제한대상에서 제외하는 한편, 분양가격이 자율화되지 아니한 민영주택을 공급받은 경우의 재당첨제한기간을 5년에서 2년으로, 국민주택을 공급받은 경우의 재당첨 제한기간을 10년에서 5년으로 대폭 단축하여 주택에 대한 수요가 확대되도록 함(제23조제1항).

사. 종전에는 임시사용 승인을 받아 입주하는 경우 사용검사를 받아 입주하는 경우와 마찬가지로 잔금을 전액 납부하도록 하던 것을, 임시사용 승인을 받아 입주한 후 사용검사가 장기간 지연되는 사례를 방지하기 위하여 앞으로는 임시사용 승인을 받아 입주하는 경우에는 잔금의 절반만 납부하고 나머지는 사용승인을 받은 때에 납부하도록 함(제26조제4항)

아. 연대보증업체의 연쇄도산으로 인하여 입주예정자가 피해를 입는 사례를 방지하기 위하여 다른 주택건설 사업자의 연대보증을 받아 아파트의 입주자를 모집할 수 있는 시기를 종전에는 전체 총수의 2분의 1 이상(지정업자는 4분의 1 이상)에 대하여 골조공사가 완성된 때로 하던 것을, 앞으로는 전체 총수의 3분의 2 이상(지정업자는 2분의 1 이상)에 대하여 골조공사가 완성된 때로 하여 분양요건을 강화함(별표). 〈건설교통부 제공〉

### 개 정 이 유

최근 불경기로 인하여 위축되어 있는 주택수요를 진작하기 위하여 수도권지역에 전입하는 자에 대한 청약제한을 없애고, 재당첨 제한을 완화하는 등 주택청약 자격에 대한 규제를 완화하고,

건본주택에 대한 규제를 폐지하고 입주자 모집공고 기간을 단축하는 등 주택건설에 대한 규제를 완화하며,

아파트 분양요건을 강화하여 주택건설업체의 도산으로 인한 피해를 줄이는 한편, 현행제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

### 주요 내용

주택공급에 관한 규칙중 다음과 같이 개정

한다.

제2조제8호 단서중 “30세 이상이거나 소득세법 제4조의 규정에 의한 소득이 있는

자”를 “20세 이상인 자”로 하고, 동조 제12호중 “건설업법 제6조”를 “건설산업기본법 제9조”로 한다.

제3조제2항 본문중 “제6항·제7항”을 “제7항”으로, “제11호”를 “제11호 및 제12호”로 하고, 동항에 제12호를 다음과 같이 신설한다.

12. 수도권 신공항 건설 촉진법 제2조 제2호 마목의 규정에 의한 항공관련 업무 종사자의 주거를 위하여 신공항 건설사업의 시행지역 안에 건설되는 주택으로서 건설교통부장관이 인정하는 주택

제4조제3항중 “부산광역시 주택건설지역을 제외한다”를 “수도권 안의”로 하고, 동조 제4항을 삭제하며, 동조 제7항중 “제6항”을 “제5항”으로 한다.

제6조제3항 본문중 “무주택 세대주에 해당하는지 여부와 제12조제1항 제1호 나목 내지 라목의 규정에 의한 주택소유 여부”를 “무주택세대주에 해당하는지 여부”로 한다. 제7조제1항 및 제2항을 각각 다음과 같이 한다.

- ①사업주체(영 제34조의4의 규정에 의하여 토지소유자가 등록업자 또는 지정업자와 공동사업주체인 경우에는 공동사업주체인 등록업자 또는 지정업자를 말한다. 이하 이 조에서 같다.)가 다음 각호

의 요건을 갖춘 경우에는 착공과 동시에 입주자를 모집할 수 있다. 다만, 영 별표 1 제2호 자목·차목·타목·파목 및 제5호의 규정에 의하여 영업정지 처분을 받은 사업주체로서 당해 영업정지 처분기간이 만료된 날부터 2년이 경과되지 아니한 사업주체는 건축공정이 별표의 규정에 의한 공정에 달한 후에 입주자를 모집할 수 있다.

1. 주택이 건설되는 대지의 소유권을 확보할 것(주택이 건설되는 대지를 신탁업법에 의하여 설립된 신탁회사에 신탁한 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 같다.)

2. 법 제47조의6의 규정에 의하여 설립된 주택사업공제조합(이하 “주택사업공제조합”이라 한다)으로부터 영 제43조의 5제1항 제4호 가목 또는 나목의 규정에 의한 주택분양보증 또는 주택임대보증을 받을 것

②사업주체가 다음 각호의 요건을 갖춘 경우에는 건축공정이 별표의 규정에 의한 공정에 달한 후에 입주자를 모집할 수 있다.

1. 주택이 건설되는 대지의 소유권을 확보할 것
2. 당해 주택의 사용검사에 대하여 지정업자 또는 시공권이 있는 등록업자로

서 자본금 및 주택건설 실적 등을 고려하여 시장 또는 군수가 인정하는 자 2인 이상의 연대보증을 받아 이를 공증받을 것. 이 경우 독점규제 및 공정거래에 관한 법률 제2조의 규정에 의한 사업주체의 계열회사는 연대보증인에서 제외하여야 한다.

제7조제3항제2호를 다음과 같이 하고, 동항 제3호 및 제4항제3호를 각각 삭제한다.

2. 사업주체가 주택사업공제조합으로부터 주택건설자금의 융자 또는 보증을 받으면서 주택사업공제조합이 저당권 등을 설정한 경우

제7조제5항을 다음과 같이 한다.

- ⑤사업주체가 입주자를 모집하고자 할 때에는 시장 군수로부터 제1항 또는 제2항의 규정에 의한 착공확인 또는 공정확인인을 받아야 한다.

제8조제2항중 “한국주택은행”을 “한국주택은행 및 주택사업공제조합(주택사업 공제조합의 주택분양보증 또는 주택임대보증을 받은 경우에 한한다)”으로 하고, 동조 제3항 단서중 “50호 또는 50세대 이상”을 “100호 또는 100세대 이상”으로 하며, 동조 제4항 본문중 “7일”을 “5일”로 하고, 동항 제9호를 다음과 같이 한다.

9. 부대시설 및 복리시설의 내용(주민운동시설의 경우에는 시설의 종류와 수)

제8조제6항을 다음과 같이 하고, 동조 제8항 및 제9항을 각각 삭제한다.

- ⑥제5항의 규정에 의하여 공급면적을 산정함에 있어서 지하층의 면적은 지상층의 공동주택의 용도로 사용되는 바닥면적 합계의 15분의 1(건축법 시행령 제62조제1항의 규정에 의하여 건축조례로 지하층 면적의 하한을 정하고 있는 경우에는 그 면적을 말한다)을 초과하지 아니하는 면적으로 한다.

제9조제2항제2호 라목·동항 제6호 및 동조 제3항을 각각 삭제한다.

제11조제1항제1호 나목중 “10년”을 “5년”으로 하고, 동항 제2호중 “1년”을 “6월”로, “12회”를 “6회”로 한다.

제12조제1항제1호를 다음과 같이 하고, 동항 제2호중 1년”을 “6월”로 한다.

1. 제1순위 : 청약예금에 가입하여 2년이 경과한 자로서 시행규칙 별표 1의 2의 예치금액에 상당하는 금액을 예치 또는 납입한 자. 다만, 세대주를 포함한 세대원(세대주와 동일한 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 그 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원을 포함한다)이 소유하고 있는 주택이 2주택 이상인 경우에는 제1순위에서 제외한다.

제12조제3항을 다음과 같이 한다.

③ 제6조제3항의 규정은 제1항제1호 단서의 규정에 의한 주택소유여부를 판단함에 있어서 이를 준용한다.

제13조제1항중 “무주택 세대주(단독 세대주를 제외한다)”를 “무주택 세대주”로 한다.

제19조제1항제7호 다음과 같이 하고, 동항제9호중 “과학기술처장관”을 “과학기술부장관”으로 한다.

7. 장애인으로서 당해 시·도지사에게 등록하여 장애인수첩이 교부된 자(정신지체장애인의 경우에는 그 배우자인 세대주를 포함한다)

제21조제2항중 “7일 전까지”를 “5일 전까지”로 한다.

제22조제1항제3호의2중 “제3조제2항제11호”를 “제3조제2항제11호 및 제12호”로 하고, 동항 제7호를 삭제한다.

제23조제1항제1호중 “10년 이내”를 “5년 이내로”로, “다른 주택 또는 단독 주택건설용지”를 “다른 주택”으로 하고, 동항 제2호를 다음과 같이 한다.

2. 국가·지방자치단체·대한주택공사·한국토지공사 또는 지방공사가 개발·공급하는 택지에 건설하는 민영주택의 당첨자와 그 배우자 중 당첨일부터 과거 2년 이내에 1회 이상 다른 주택의 당첨자로 선정 또는 확정된 자

제25조중 “15월”을 각각 “18월”로 한다.

제26조제3항 단서를 삭제하고, 동조 제4항 본문중 “잔금은 주택의 사용 검사일 또는 입주일을 기준으로 받고”를 “잔금은 주택의 사용 검사일을 기준으로(임시 사용승인을 받아 입주하는 경우에는 잔금의 50퍼센트는 입주일을 기준으로, 나머지 50퍼센트는 사용 검사일을 기준으로 한다) 받고”로 한다.

제26조의2중 “5일 이내”를 “3일 이내”로 한다.

제27조에 제7항을 다음과 같이 신설한다.

①사업주체(국가·지방자치단체·대한주택공사 및 지방공사를 제외한다)가 주택사업 공제조합의 주택분양보증 또는 주택임대보증을 받아 입주자를 모집하여 공급계약을 체결한 경우에는 공급계약 체결 후 7일 이내에 계약자 명단을 주택사업공제조합에 통보하여야 한다.

제31조제2항중 “제4호”를 “제5호”로, “제5호 및 제6호”를 “제6호”로 한다.

별표를 별지와 같이 한다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(일반적 적용례) 이 규칙은 이 규칙 시행 후 최초로 입주자 모집공고의 승인

을 신청하는 분부터 적용한다.

제3조(건축 공정 확인서의 발급에 관한 적용례) 제26조의2의 개정규정은 이 규칙 시행 후 최초로 발급신청을 하는 건축공정 확인서부터 적용한다.

제4조(영구임대주택의 입주자 선정에 관한 적용례) 제31조제2항의 개정규정은 이 규칙 시행 후 최초로 선정하는 영구 임대주택의 입주자부터 적용한다.

제5조(세대주의 범위변경에 따른 경과조치) 이 규칙 시행 전에 종전의 규정에 의하여 세대주로 보는 20세 미만의 자중

이 규칙 시행 전에 청약저축등에 가입한 자는 제2조제8호의 개정규정에 불구하고 이를 세대주로 본다.

제6조(지하층 면적의 산정에 관한 경과조치) 건축법 시행령 제62조제1항의 규정에 의하여 건설교통부장관이 지정·공고하는 행정구역 안에서 건설·공급하는 공동주택의 공급 면적중 지하층 면적의 산정에 관하여는 제8조제6항의 개정규정에 불구하고 건축법 시행령 제62조제1항의 규정에 의한 건축조례가 제정될 때까지는 종전의 규정에 의한다.

[별표]

입주자 모집을 할 수 있는 건축공정(제7조 관련)

구 분		건축공정		
		제7조제1항 단서의 규정에 의하여 입주자를 모집하는 경우	제7조제2항의 규정에 의하여 입주자를 모집하는 경우	연립주택·다세대주택 및 단독주택
분양 주택	지정 업자	전체 층수의 1/4 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완성된 때	전체 층수의 1/2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완성된 때	조적공사의 1/2이상이 완성된 때
	등록 업자	전체 층수의 1/2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완성된 때	전체 층수의 2/3 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완성된 때	조적공사가 완성된 때
임대주택		전체 층수의 1/2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완성된 때	전체 층수의 2/3 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완성된 때	미장공사가 완성된 때

주택회보