

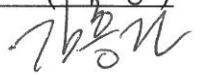
주택공급에 관한 규칙

<목 차>

1. 계약취소주택 재공급 대상 기준 강화

소관부처 및 작성자 인적사항	소관부처	국토교통부	작 성 자	이름	김진호
	담당부서 (과)	주택기금과		직급	행정사무관
	국장	김홍진		연락처	044-201-3351
	과장	황윤언		이메일	jhkim@molit.go.kr

주택정책관

김 홍 진 (서명)


< 규제 개요 >

기본 정보	1.규제사무명	계약취소주택의 재공급 대상기준 강화		
	2.규제조문	제497조의3 제2항		
	3.위임법령	주택법 제64조, 제65조		
	4.유형	강화	5.입법예고	'19. 6. 00 ~ 7.00
규제의 필요성	6.추진배경 및 정부개입 필요성	○ 불법행위(전매·공급질서교란)로 인한 공급계약 취소 물량이 무주택자나 정책적 배려가 필요한 특별공급 대상자(신혼부부·다자녀 등)가 아닌 일반 성인을 대상으로 추첨의 방법으로 공급되어, 이를 무주택자 및 특별공급대상자들에게 우선 공급되도록 할 필요가 있음 1) 일반공급 취소분 → 해당 지역거주자, 재당첨 제한등 자격제한을 받고 있지 않는자 / 종전 무주택자(20호↑) 또는 성인(20호↓) 2) 신혼부부 특별공급물량은 신혼부부 대상자에게 재공급 * '19.4월 수도권 일부 단지에서 신혼부부·다자녀 당첨자에 대한 적격여부 조사결과 임신진단서 등이 허위로 확인 ** '19.6월 전국을 대상으로 전수 조사 중에 있으며, 추후 경찰 수사결과가 나오면 허위임신진단서 등 불법행위로 기계약한 물량에 대한 공급계약 취소가 가능한 상황임		
	7.규제내용	불법행위로 계약이 취소되는 주택을 재공급 할 경우, 해당 주택 건설지역 거주자 요건을 충족하고, 재당첨·부적격 및 공급질서교란에 따른 자격제한을 받고 있지 않을 것		
	8.피규제집단 및 이해관계자	(피규제집단) 불법행위로 인한 계약취소 주택 보유자 등 (이해관계자) 신혼부부, 다자녀가구, 노부모부양자, 생애최초 주택구입자, 기관추천 등 특별공급 대상자 및 일반공급 대상자		
	9.규제목표	불법전매 및 공급질서 교란행위로 계약이 취소되는 주택은 해당 지역에서 거주하는 무주택세대주나 당초 특별공급대상자에 재공급하도록 하여, 투자목적이 아닌 실수요자가 실거주 목적으로 주택을 우선 공급받을 수 있도록 주택공급시장을 안정적으로 관리		
규제의 적정성	10.영향평가 여부	기술영향평가	중기영향평가	경쟁영향평가
		해당없음	해당없음	해당없음
	11.비용편익 분석 (정성분석)	비용관리 제외(7호: 비용분석이 적절하지 않은 규제)		
기타	12.일몰설정 여부	해당없음		
	13.원칙허용·예 외금지 규제 방식적용여부	해당없음		

<조문 대비표>

현 행	개 정 안
제47조의3(불법전매 등으로 계약취소된 주택의 재공급) ① (생략)	제47조의3(불법전매 등으로 계약취소된 주택의 재공급) ① (현행과 같음)
② 사업주체는 제1항에 따라 취득하는 주택(이하 이 조에서 “계약취소주택”이라 한다)이 20세대 또는 20호 이상인 경우 입주자모집공고일 현재 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 사람에게 추천의 방법으로 공급해야 한다.	② ----- ----- 한다)을 ----- ----- ----- 한다. (20세대 또는 20호 이상인 경우 입주자모집공고일 현재, 미만인 경우에는 사업주체가 별도로 인터넷 등을 통해 공고한 날을 기준으로 한다)
1. 제4조제3항에 따른 공급대상일 것	1. 해당 주택건설지역의 거주자 일 것
2. 주택공급신청자와 그 배우자가 주택을 소유하고 있지 않을 것	2. 무주택세대구성원의 세대주 일 것
<신 설>	3. 재당첨 제한, 부적격 제한 및 공급질서 교란에 따른 입주자 자격 제한을 받고 있지 않을 것

I. 규제의 필요성 및 대안선택

1. 추진배경 및 정부개입 필요성

- (추진배경) 불법행위(전매·공급질서교란)로 인한 공급계약 취소물량이 무주택자나 정책적 배려가 필요한 특별공급 대상자(신혼부부등)가 아닌 일반성인을 대상으로 추첨의 방법으로 공급
- (정부개입 필요성) '19.4월 수도권 일부 단지에서 신혼부부·다자녀 당첨자에 대한 적격여부 조사결과 임신진단서 등이 허위로 확인(8건)
 - '19.6월 전국을 대상으로 전수 조사 중에 있으며, 추후 경찰 수사 결과가 나오면 허위임신진단서 등 불법행위로 기계약한 물량에 대한 공급계약 취소가 가능한 상황임

* (KBS 취재K, 19.6.12) 예견된 무더기 청약취소... '강남청약'아파트 첫 등장하나

2. 규제 대안 검토 및 선택

① 대안의 내용 및 선택 근거

- (대안의 내용) 불법행위로 계약이 취소되는 주택은 해당 지역에 거주하는 무주택세대주나 당초 특별공급 대상자에게 공급
 - 1) 일반공급으로 공급되어 계약이 취소된 주택은 당해 지역에 거주하는 무주택세대주에게 추첨의 방법으로 재공급
 - 신청자가 재당첨 제한·부적격 제한 및 공급질서 교란에 따른 입주자 자격 제한을 받고 있는 경우에는 공급대상에서 제외
 - 2) 특별공급(신혼부부등)으로 공급되어 계약이 취소된 주택은 당해 지역의 각 특별공급 자격이 있는 자(무주택)를 대상으로 추첨방법으로 재공급
- ☞ (적용례) 서울 신혼 계약취소분 → 서울 신혼부부 유자격 자(경기, 인천 x)

- (선택 근거) 불법행위로 계약이 취소되는 주택은 대부분 20세대 이하로, 이 경우 성인대상자를 대상으로 추첨방식으로 재공급

이 경우 현금부자들이 독식한다는 문제가 언론*을 통해 문제제기되고 있는 등 무주택실수요자에게 재공급하는 것이 바람직

* 신혼부부 특별공급 부정정책 무더기 적발..... ‘줍줍죽에겐 기회?(뉴스1, 19.6.5)
(‘19.5월 서울마포구 공덕 SK리더스 계약취소물량 1가구 추첨시, 4만 6931명 신청)

- 국민·민영주택의 1순위 요건(무주택 세대주 및 과거 5년 이내에 당첨사실 없을 것)을 준용하여 재공급 대상자격을 설정

→ 해당 지역에 거주하는 무주택세대주로, 입주자자격 제한(재당첨, 부적격 및 공급질서교란등)을 받고 있는 경우에는 제외

* 국민주택 및 민영주택 일반공급시 1순위 요건(투기과역지구 등)

1) 주택종합저축가입 후 2년 이상, 2)세대주, 3)과거 5년 이내에 당첨사실이 없을 것 등

② 이해관계자 의견수렴

이해관계자명	주요 내용	조치결과
특별공급 대상자	입법예고 중	
일반공급 대상자	입법예고 중	

3. 규제목표

- 투자목적이 아닌 실수요자가 실거주 목적으로 주택을 우선 공급받을 수 있도록 주택공급시장을 안정적으로 관리하고자 함
- 불법전매 및 공급질서 교란행위로 계약이 취소되는 주택은 해당 지역에서 거주하는 무주택세대주나 당초 특별공급대상자에 재공급

II. 규제의 적정성

1. 목적·수단 간 비례적 타당성

- (목적) 불법행위로 계약이 취소되는 주택의 재공급 대상과 방법을 성년·추첨방식이 아닌 당해 지역에 거주하는 무주택세대주나 특별공급 대상자로 한정하여 무주택 실수요자에게 우선 공급
- (수단) 불법행위로 계약이 취소되는 주택을 재공급 할 경우, 취소되는 주택의 최초 공급방법(일반·특별)에 따라 구분하여 공급
 - (일반공급 취소분) 당해 지역에 거주하는 무주택세대주를 대상으로 추첨방식으로 선정(재당첨 제한 등 입주자격 제한대상는 제외)
 - (특별공급 취소분) 당해 지역에 거주하는 특별공급 대상자를 대상으로 추첨방식으로 대상자 선정
- (비례적타당성) 다주택을 보유한 사람보다는 무주택세대주 요건을 충족한 실수요자에게 우선적으로 공급하기 위해 자격요건을 강화하는 것으로 목적과 수단은 타당한 것으로 판단
 - 투자목적의 다주택자 보다는 실거주 목적의 무주택자에게 우선적으로 공급받을 수있는 기회를 제공하는 사회적 배려가 필요

2. 영향평가 필요성 등 고려사항

영향평가			시장유인적 규제설계	국제기준 정합성	일몰설정 여부	원칙허용· 예외금지
기술	경쟁	중기				
해당없음	해당없음	해당없음	해당없음	해당없음	해당없음	해당없음

○ 영향평가

- 기술규제영향평가

* 해당사항 없음

- 경쟁영향평가

* 해당사항 없음

- 중기영향평가

* 해당사항 없음

- 규제 차등화 예비분석 결과표

① 규제 영역	건축(주택)
② 규제 방식	기준 설정
③ 예비분석모델	정성모델
판단 근거	정량적 판단이 불가능한 사항
④ 대상 업종	주택건설사업
⑤ 예비분석내용	불법전매로 인하여 계약이 취소되는 주택을 재공급 할 경우, 재공급 대상자 및 자격요건을 규정하기 위한 것으로 모든 주택사업자에게 균등하게 적용되어 규제 차등화 적용은 곤란
⑥ 차등화적용 여부	비해당

o 기타 고려사항

- 시장유인적 규제설계

* 해당사항 없음

- 국제 기준 정합성

* 해당사항 없음

- 일몰설정 여부

* 해당사항 없음

- 원칙허용·예외금지 규제방식(네거티브 규제)적용 여부

* 해당사항 없음

3. 해외 및 유사입법사례

o 해외사례

* 해당사항 없음

○ 타법사례

- * 해당사항 없음

Ⅲ. 규제의 실효성

1. 규제의 순응도

○ 피규제자 준수 가능성

- 불법행위로 인한 계약취소주택을 재공급할 경우 대상자 선정방법에 관한 사항으로 계약이 취소되는 주택 소유자는 개정여부에 관계 없이 동일하게 계약이 취소되는 사항임

- * 주택법 64조 및 65조에 따라 사업주체는 계약취소주택소유자에게 입주금에 대한 이자 등을 지급하는 경우, 그 주택을 취득한 것으로 인정

- 허위 임신진단서를 발급받아 취소는 주택은 당초 특별공급 대상자(신혼부부등)에게 공급할도록 하여, 특별공급칙 취지에 부합

○ 규제 차등화 방안

- 그 동안 불법행위로 계약취소 주택은 일반 성인을 대상으로 추첨 하였으나, 취소가 되는 최초 공급방식에 따라 일반·특별공급으로 2원화하여 무주택자 및 특별공급대상자에게 재공급하도록 구분

2. 규제의 집행가능성

○ 행정적 집행가능성

- 정부기관 및 지방자치단체의 조직·인력 등에 대한 별도의 조치 없이 행정적 집행이 가능함

○ 재정적 집행가능성

- 별도의 예산편성은 불필요한 사항임

IV. 추진계획 및 종합결론

1. 추진 경과

- ('19.4월) 신혼부등 청약에 대한 단속결과*, 임신진단서 제출로 당첨된 83건 중 8건(약 10%)이 허위 서류로 확인되어 수사 의뢰

* 수도권 소재 '17년 분양 5개단지 신혼·다자녀특공 당첨자 대상 단속

- ('19.6월) 17년과 18년에 분양한 전국 282개 단지 신혼부부·다자녀 특별공급에서 임신진단서, 입양서류를 제출하여 당첨된 3천여 건을 대상으로 제출 서류의 허위여부 등을 집중 점검 中

** 6.3~28 서울시, 경기도 합동으로 '17,'18년 분양 전국 282개단지 3천여건 대상

⇒ 수사결과가 나오면 기 체결한 공급계약을 취소토록 통보 예정

* 공급질서 교란자로 최장 10년간 청약자격 제한 및 형사처벌도 병행됨

2. 향후 평가계획

- 추후 단속결과 적발된 부정청약 의심자에 대해 수사의뢰
- 수사결과 주택 공급질서 교란행위자로 확정될 경우 주택법령에 따라 공급계약 취소, 형사처벌* 및 청약자격 제한 등의 조치

3. 종합결론

- 불법행위(불법전매, 공급질서교란)로 계약이 취소되는 주택은 해당 지역에 거주하는 무주택세대주나 당초 특별공급 대상자에게 공급
- 투자목적이 아닌 실수요자가 실거주 목적으로 주택을 우선 공급 받을 수 있도록 주택공급시장을 안정적으로 관리

별첨
비용편익분석 상세내역
가. 대안별 분석 비교표

분석기준년도	규제시행년도	분석대상기간 (년)	할인율(%)	단위
				백만원, 현재가치
규제대안1 :				
영향집단		비용	편익	순비용
피규제 기업 · 소상공인	직접			
	간접			
피규제 일반국민				
피규제자 이외 기업 · 소상공인				
피규제자 이외 일반 국민				
정부				
총 합계				
기업순비용			연간균등순비용	

나. 각 대안의 활동별 비용·편익 분석 결과

<규제대안1 : >

규제심사 대상여부 검토결과 통보

☐ 「주택공급에 관한 규칙」

규제사무명 및 주요 내용	조문 (제정인)	신설/강화	RIA	비용 (제외 시유)	비용상 중요여부	RIA 주안점 또는 요청자료
① (규제사무명) 계약취소주택 제공금 대상 기준 강화	개정안 제47조의3 제②항	강화	간이	적용제외 (7호)	비중요	별도 송부 예정

<관련 문의>

- 심사인건 내용

⇒ 국무조정실 규제심사관리관 이지영(044-200-2423)
- 심사절차, 규제정보화시스템, 규제영향분석서 작성방법 등

⇒ 국토교통부 규제개혁법무담당관 윤성민(044-201-4818)