

1. 개정이유 및 주요내용

‘제11차 비상경제민생회의’(10.27.)에서 주택거래 감소로 주거이동이 어려운 상황을 감안하여 기존주택 처분조건부 청약당첨자의 주택 처분기한을 현행 6개월에서 24개월로 연장

‘공공주택 50만호 공급계획’(10.26.)에서 무주택 미혼 청년에 대한 특별공급이 새로 도입되어, 이에 대한 근거 마련 필요

‘국민 주거안정 실현방안’(8.16.)에서 공공주택건설사업의 원활한 추진을 위해 주택 특별공급 대상인 토지 협의양도인의 범위를 확대하기로 결정

「건설기술 진흥법 시행령」 개정(대통령령 제31156호, '20.11.10.)으로 부실 시공자 벌점 산정 방식이 변경(누계평균벌점 → 합산벌점)됨에 따라 벌점에 따른 입주자 모집시기 기준 현행화 필요

2. 주요내용

가. 기존주택 처분 조건부 청약당첨자의 처분기한 연장 (안 제28조)

- 기존주택 처분 조건부 당첨된 사람의 기존주택의 처분기한을 입주가능일로부터 6개월에서 입주가능일로부터 24개월로 연장

나. 국민주택의 청년 특별공급 규정 (안 제35조의2)

- 국민주택에 대한 무주택 미혼 청년 특별공급 신설

다. 특별공급 대상 협의양도인의 범위 확대 (안 제37조)

- 공공주택건설사업시 특별공급 대상을 개발제한구역 해제지역의 토지 협의양도인에서 개발제한구역 해제지역 외의 토지 협의양도인까지 확대

라. 기존주택 처분 조건의 소급 적용 (안 부칙 제2조)

- 제28조제11항제3호의 개정 규정은 2022년 10월 27일 현재 공급받은 주택의 입주가능일부터 6개월이 경과하지 않은 경우에도 적용

마. 별점에 따른 입주자모집 시기 기준 현행화 (안 별표4)

- 「건설기술 진흥법 시행령」 개정에 따라 별점에 따른 입주자모집 시기 기준을 누계평균별점에서 합산별점으로 현행화

3. 참고사항

가. 관계법령 : 생략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 0000부 등과 합의되었음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(9999. 12. 31. ~ 12. 31.) 결과, 특기할 사항 없음

3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음

- 규제 신설·폐지 등, 없음

주택공급에 관한 규칙 일부개정령안

주택공급에 관한 규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제28조제11항제3호 중 “6개월”을 “24개월”로 한다.

제35조의2를 다음과 같이 신설한다.

제35조의2(국민주택의 청년 특별공급) 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자는 건설하여 공급하는 국민주택을 입주자모집공고일 현재 청년(19세 이상 39세 이하로 혼인 중이 아니며, 과거 주택을 소유한 사실이 없는 경우로 한정한다)인 무주택자(청년 본인이 주택을 소유하고 있지 않은 경우를 말하며, 다른 세대구성원의 주택소유 여부는 고려하지 않는다)에게 한 차례에 한정하여 1인 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. 이 경우 공급 비율, 입주자 선정 기준 등은 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6의6, 별표 6의7에 따른다.

제37조 “개발제한구역 해제 공공택지 주택의”를 “공공사업의 토지 협의양도인 등에 대한”으로 하고 “「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업, 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 또는 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택건설사업을 위하여 해제된 개발제한구역의 지역에서”를 “「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업 및 「도시개발법」에 따른 도시개발사업을 위하여 해제된 개발제한구역의 지역 또는 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택건설사업 지역에서”로 하고, “한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다.”를 “한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기

준으로 특별공급할 수 있으며, 경쟁이 있는 경우 추첨의 방법으로 공급할 수 있다.”로 한다.

제37조제2항을 다음과 같이 신설한다.

② 특별공급에 관한 기타 세부적인 사항은 사업주체와 입주자모집승인권자가 협의하여 따로 정할 수 있다.

별표 1 제1호나목1) 중 “자녀의 경우 미혼으로 한정한다.”를 “직계비속의 경우 미혼인 자녀(손자녀의 부모가 모두 사망한 경우에는 미혼인 손자녀를 포함한다)로 한정한다.”로 한다.

별표 4의 제1호나목의 “누계평균별점이 1.0점”을 “합산별점이 3.0점”으로 하고, 마목 중 “누계평균별점”을 “합산별점”으로 하고, 제2호나목 중 “누계평균별점”을 “합산별점”으로 하고, “5.0”을 “7.0”으로 “3.0”을 “5.0”으로 “1.0”을 “3.0”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(민영주택의 일반공급에 관한 특례) 제28조제11항제3호의 개정규정은 2022년 10월 27일 기준 공급받은 주택의 입주가능일부터 6개월이 경과하지 않은 경우에도 적용한다.

제3조(국민주택의 청년 특별공급에 관한 적용례) 제35조의2의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 입주자모집공고를 하는 경우부터 적용한다.

제4조(입주자모집 시기에 관한 적용례) 별표 4의 개정규정은 2023년 3월 1일 이후 입주자모집승인을 신청하는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제28조(민영주택의 일반공급) ⑪ (생략) 1. ~ 2. (생략) 3. 공급받은 주택의 입주가능일부터 <u>6개월 이내</u> 에 기존 소유 주택의 소유권 처분을 완료할 것 <u>< 신설 ></u>	제28조(민영주택의 일반공급) ⑪ (현행과 같음) 1. ~ 2. (현행과 같음) 3. ----- <u>24개월 이내</u> ----- ----- <u>제35조의2(국민주택의 청년 특별</u> <u>공급) 「공공주택 특별법」 제</u> <u>4조에 따른 공공주택사업자는</u> <u>건설하여 공급하는 국민주택을</u> <u>입주자모집 공고일 현재 청년</u> <u>(19세 이상 39세 이하로 혼인</u> <u>중이 아니며, 과거 주택을 소</u> <u>유한 사실이 없는 경우로 한정</u> <u>한다)인 무주택자(청년 본인이</u> <u>주택을 소유하고 있지 않은 경</u> <u>우를 말하며, 다른 세대구성원</u> <u>의 주택소유 여부는 고려하지</u> <u>않는다)에게 한 차례에 한정하</u> <u>여 1인 1주택의 기준으로 특별</u> <u>공급할 수 있다. 이 경우 공급</u> <u>비율, 입주자 선정 기준 등은</u> <u>「공공주택 특별법 시행규칙」</u> <u>별표 6의6, 별표 6의7에 따른</u> <u>다.</u>

제37조(개발제한구역 해제 공공택지 주택의 특별공급) 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업, 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 또는 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택건설사업을 위하여 해제된 개발제한구역의 지역에서 해당 공공사업으로 조성된 택지 또는 토지를 공급받아 주택을 건설하여 공급하는 사업주체는 그 건설하여 공급하는 85제곱미터 이하의 분양주택을 제4조에도 불구하고 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. 다만, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조에 따라 수립된 이주대책의 대상자에 포함되어 있거나 이주정착금을 지급받은 자는 제외한다.

1. ~ 4. (생략)

< 신 설 >

제37조(공공사업의 토지 협의양도인 등에 대한 특별공급) 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업 및 「도시개발법」에 따른 도시개발사업을 위하여 해제된 개발제한구역의 지역 또는 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택건설사업 지역에서 -----

-----한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있으며, 경쟁이 있는 경우 추첨의 방법으로 공급할 수 있다. ----

1. ~ 4. (현행과 같음)

② 특별공급에 관한 기타 세부적인 사항은 사업주체와 입주자모집승인권자가 협의하여 따로 정할 수 있다.

■ 주택공급에 관한 규칙 [별표 1] <현행>

가점제 적용기준(제2조제8호 관련)

1. 가점제 적용기준

가. (생략)

나. 부양가족의 인정 적용기준

- 1) 부양가족은 입주자모집공고일 현재 주택공급신청자 또는 그 배우자(주택공급신청자와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 않은 배우자를 포함한다. 이하 이 목에서 같다)와 같은 세대별 주민등록표에 등재된 세대원으로 한다. 다만, 자녀의 경우 미혼으로 한정한다.

2) (생략)

3) (생략)

다. (생략)

라. (생략)

2. (생략)

■ 주택공급에 관한 규칙 [별표 1] <개 정 안>

가점제 적용기준(제2조제8호 관련)

1. 가점제 적용기준

가. (현행과 같음)

나. 부양가족의 인정 적용기준

- 1) 부양가족은 입주자모집공고일 현재 주택공급신청자 또는 그 배우자(주택공급신청자와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 않은 배우자를 포함한다. 이하 이 목에서 같다)와 같은 세대별 주민등록표에 등재된 세대원으로 한다. 다만, 직계비속의 경우 미혼인 자녀(손자녀의 부모가 모두 사망한 경우에는 미혼인 손자녀를 포함한다)로 한정한다.

2) (현행과 같음)

3) (현행과 같음)

다. (현행과 같음)

라. (현행과 같음)

2. (현행과 같음)

■ 주택공급에 관한 규칙 [별표 4] <현 행>
입주자모집 시기(제15조제3항 관련)

1. 일반기준

가. (생 략)

나. 사업주체 또는 시공자가 다목에서 정한 시점을 기준으로 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 8에 따른 누계 평균별점이 1.0점 이상인 경우 제2호의 개별기준에 따라 입주자모집 시기를 정한다.

다. (생 략)

라. (생 략)

마. 영업정지기간 및 누계 평균별점은 사업주체 및 시공사별로 각각 다음의 기준에 따라 산정한다.

1) (생 략)

2) 사업주체 또는 시공자가 건설사업자 또는 주택건설등록업자 지위를 모두 가지고 있고, 각각의 지위에서 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 8에 따른 누계 평균별점이 있는 경우에는 각 누계 평균별점을 합산한다.

3) (생 략)

바. (생 략)

2. 개별기준

가. (생 략)

나. 누계 평균별점별 입주자모집 시기

<u>누계 평균별점</u>	입주자모집 시기	
	아파트	연립·다세대
10.0 이상	사용검사 후	사용검사 후
10.0 미만 <u>5.0</u> 이상	전체 동(옥탑층을 포함한다)의 골조공사가 완료된 때	
<u>5.0</u> 미만 <u>3.0</u> 이상	전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때	
<u>3.0</u> 미만 <u>1.0</u> 이상	전체 동의 지상층 기준 3분의 1 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때	전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때

■ 주택공급에 관한 규칙 [별표 4] <개 정 안>
입주자모집 시기(제15조제3항 관련)

1. 일반기준

가. (현행과 같음)

나. 사업주체 또는 시공자가 다목에서 정한 시점을 기준으로 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 8에 따른 합산별점이 3.0점 이상인 경우 제2호의 개별기준에 따라 입주자모집 시기를 정한다.

다. (현행과 같음)

라. (현행과 같음)

마. 영업정지기간 및 합산별점은 사업주체 및 시공사별로 각각 다음의 기준에 따라 산정한다.

1) (현행과 같음)

2) 사업주체 또는 시공자가 건설사업자 또는 주택건설등록업자 지위를 모두 가지고 있고, 각각의 지위에서 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 8에 따른 합산별점이 있는 경우에는 각 합산별점을 합산한다.

3) (현행과 같음)

바. (현행과 같음)

2. 개별기준

가. (현행과 같음)

나. 합산별점별 입주자모집 시기

<u>합산별점</u>	입주자모집 시기	
	아파트	연립·다세대
10.0 이상	사용검사 후	사용검사 후
10.0 미만 7.0 이상	전체 동(옥탑층을 포함한다)의 골조공사가 완료된 때	
7.0 미만 5.0 이상	전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때	
5.0 미만 3.0 이상	전체 동의 지상층 기준 3분의 1 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때	전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때