

 국토교통부		보 도 자 료		국민의 내일을 위한 정부혁신 보다 나은 정부 
		배포일시	2019. 7. 24.(수) 총 4매(본문4)	
담당 부서	주택기금과	담 당 자	·과장 황윤언, 사무관 김진호, 주무관 임태진 ·☎ (044) 201-3351, 3343	
보 도 일 시		2019년 7월 25(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 7. 24.(수) 11:00 이후 보도 가능		

사회배려 계층(장애인, 유공자등)에 대한 ‘깜깜이 분양’ 사라진다 입주자모집 기간 연장 등 주택공급규칙 개정안 입법예고

- 국토교통부(장관 김현미)는 특별공급 대상자를 위한 입주자모집 기간을 연장(5일→10일)하고, 구분지상권 설정에 따른 입주자모집의 어려움을 해소하고, 주택법 개정('19.4.23 공포, 10.24 시행)에 따른 분양대행 관련 제도를 정비하기 위한 『주택공급에 관한 규칙(국토교통부령) 일부개정안』을 7.25(목) 입법예고한다고 밝혔다.

- 주택공급에 관한 규칙 주요개정 사항 -

- ① (입주자모집 공고기간 연장) 현재 사업주체는 5일 이상* 입주자모집 공고 후 최초 접수를 받도록 하고 있으나, 짧은 공고기간으로 인하여 특별공급 신청자가 분양가를 알지 못하고, 견본주택도 보지 못한 채 청약여부를 결정해야 하는 문제가 발생하고 있는 상황이다.

* 제도적으로는 5일 이상 공고가 가능하나, 업계는 비용·시간 등을 이유로 대부분 5일만 입주자모집 공고 후 최초 접수(특별공급 대상자)

** 사업주체가 각 추천기관에게 특별공급 명단(장애인, 국가유공자, 중소기업근로자등)을 입주자모집 공고 직전 또는 공고 후 2~3일 내 제출하도록 운영하고 있어 각 추천기관은 입주자모집 공고 전부터 추천대상자 모집 및 선정 작업 진행

- 제도개선을 통하여, 원칙적으로 공고기간을 최소 10일로 연장하여 특별공급 대상자가 충분한 정보(분양가, 견본주택 방문등)를 파악 후 청약여부를 결정하게 된다. 다만, 승인권자가 특별공급 물량 및 청약

열기 등을 고려하여 탄력적으로 공고기간을 종전(5일)과 같이 운영 하는 것도 허용된다.

② (입주자모집 조건 완화) 현재 사업주체가 입주자를 모집하려는 경우 수분양자 보호를 위해, 주택이 건설되는 대지에 저당권·지상권 등 설정시 입주자를 모집 할 수 없도록 규정하고 있어

- 지하에 도로·철도가 통과하여 구분지상권이 설정된 경우, 해당 시설이 존속하는 한 구분지상권이 말소가 불가능하여 입주자 모집을 할 수 없게 되는 등 재산권 행사가 제약받고 있는 상황이다.

○ 제도개선을 통하여, 공익사업으로 설정된 구분지상권*으로 구분지상권자(국가·지자체등)가 주택건설에 동의하여 사업계획승인을 받은 경우에 한하여, 입주자모집이 가능토록 허용된다.

* 「도시철도법(§12)」, 「철도의건설및철도시설유지관리에관한법률(§12의3)」, 「도로법(§28)」

** 사업주체가 입주자에게 주택구입자금의 일부를 융자 해줄 목적으로 해당 금융기관에 저당권이 설정된 경우도 예외로 인정(주택공급규칙제16조)

③ (주택법 개정에 따른 분양대행 제도정비) 주택법 개정('19.10.24 시행)에 따라 분양대행자의 업무범위, 분양대행을 할 수 있는 업종*, 분양대행자의 교육방법 등의 세부사항을 정한다.

< 분양대행 관련 제도 정비사항>

구 분	< 현 재 >	< 개 정 후 >
①분양대행자의 업무범위	청약자가 제출한 서류의 확인 업무만 규정	① 주택공급신청자가 제출한 서류 확인 및 관리, ② 당첨자 명단관리(부적격등), ③ 공급계약 ④ 이와 관련된 상담·안내 업무
②분양업무 대행 가능 업종	건설업자만 가능	① 공인중개법인(자본금 3억, 직원 3인 이상) * 주택법에서 분양대행자는 등록사업자, 건설업자, 정비사업전문관리업자, 부동산개발업자 및 <u>국토교통부령으로 정하는 자로 규정</u>
③분양대행자에 대한 교육신설	없음(신설규정)	① 입주자모집 공고(업무시작) 전 1년 내에 전문교육기관으로부터 교육수료 필요 ② 전문교육기관은 국토부장관이 지정 ③ 1년간 유예기간을 거쳐, '21년부터 시행 등

④ (일간신문에 공고되는 모집공고문 개선) 현재 사업주체는 수도권 · 광역시에서 100호 이상 공급시 입주자모집 공고문을 일간신문에 공고하도록 하고 있으며,

- 통상 신문 전면 광고를 활용하고 있으나, 공고내용(30가지)이 많고 글자크기도 매우 작아, 가독성이 떨어지고 실익도 없는 상황이다

○ 제도개선을 통해, 일간신문 공고시 분양가격, 주요 일정 등 중요 정보*만 포함하되, 인식이 가능한 글자크기(9pt 이상)로 개선한다

* 사업주체, 시공사, 신청자격, 분양가격, 당첨자발표일, 계약일, 입주예정일 등 (표준 공고문안은 별도로 배포 예정)

* (유사입법례) 할부거래법 시행규칙 : 계약서 글자는 9호 이상 활자 사용

- 공고문 전문은 현재와 같이, 사업주체 · 승인권자 · 청약시스템 홈페이지(www.ap2you.com) 등에 게시된다.

⑤ (해외거주 판단기준 명확화) 현재, 투기과열지구 등에서는 해외에 거주한 기간을 제외한 해당 지역에(특별 · 광역시, 시 · 군) 1년 이상 계속하여 거주하고 있는 자에게 우선공급 등을 시행 중에 있고

- 해외거주시 해당지역 거주자로 보지 않는 것이 타당하나, 해외 거주 판단 기준이 없어 지속적으로 민원이 발생하고 있다.

* 현재 주민등록법을 준용하여 30일 이상 해외의 동일 장소 거주시 해외거주로 보아 우선공급 대상자로 불인정(유권해석)

○ 제도개선을 통해, 출국 후 계속하여 90일 이상* 국외에 체류하거나 연간 6개월 이상 국외 체류**한 경우에는 국내에 거주하지 않는 것으로 보아, 우선공급 대상에서 제외토록 한다.

* 거주목적이 아닌 3개월 미만의 단기 여행 · 출장의 경우 국내거주로 간주

** (유사입법례) 재외국민등록법 및 주민등록법상 계속해서 90일 이상 외국에 거주하거나 체류할 경우에는 재외국민등록을 하거나 해외체류 신고 필요

소득세법 상 거주자란 국내에 주소를 두거나 183일 이상의 거소를 둔 자로 규정

⑥ 그 밖에 운영과정에서 나타난 주택공급제도의 미비 및 불편사항에 대한 개선안을 포함하였다

○ 공공주택 사업자 청약접수 절차 완화(안 제18조제1호 및 제50조제2항)

* 현재, 공공주택사업 시행자 중 LH·지방공사만 분양보증 면제, 자체 청약접수 가능하나 JDC, 철도공사 등 타 공공주택 사업자도 가능토록 허용

○ 행복도시 이전기관 특공 대상에서 2주택자는 제외하고, 행복청이 인정하는 국제기구 종사자를 포함(안 제47조제1항 및 제1항제4호가목)

○ 국가유공자 등에 대한 국민주택 특별공급 유효기간 연장 (안 제45조)

○ 대규모(66만㎡) 공공주택지구도 타 대규모개발사업과 같이 해당지역과 광역권 거주자에게 일정비율로 우선공급토록 명확히 표현 (안 제34조제1항)

○ 계약취소된 주택 재공급시, 당첨자 관리 및 특별공급 1회 제한 규정 등을 적용받도록 조문 정비 (안 제3조제2항제6호의2)

○ 특별공급 신청자도 거주지·거주기간을 확인토록 명시(안 제23조제2항)

□ 입법예고 기간은 7월 25일부터 9월 3일까지(40일)이고, 관계기관 협의, 법제처 심사 등을 거쳐 10월경 공포·시행할 계획

○ 개정안 전문은 통합입법예고센터(<http://opinion.lawmaking.go.kr>)를 통하여 볼 수 있으며, 개정안에 대해 의견이 있는 경우 통합입법예고센터, 우편, 팩스, 국토교통부 홈페이지(<http://www.molit.go.kr>) '정보마당/법령정보/입법예고·행정예고' 등을 통해 제출할 수 있다.

* 의견제출처 : 국토교통부 주택기금과 (팩스) 044-201-5530

(우) 30103 세종특별자치시 도움6로 11, 정부세종청사 6동 456호



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택기금과 김진호 사무관(☎ 044-201-3351)에게 연락주시기 바랍니다.