

(사)한국부동산분양서비스협회 주택청약 Q&A

Q1. 비규제지역에서 사업주체의 추첨제 공급 관련해서 주택공급규칙 28조 8항의 적혀있는 [투기과열지구, 청약과열지역, 수도권 및 광역시]에 해당하지 않는다면 추첨제 경쟁이 발생했음에도 8항1~3호에 따른 비율인 [무주택75% + 무주택 및 1주택 처분서약자 25%]로 공급하지 않고 [가점제 낙첨자 + 추첨제 신청자]에서 선정해도 되는지?

- A.** 비규제지역의 경우 추첨제 당첨자 선정시 무주택자 및 주택처분 서약 여부와 무관하게 가점제 낙첨자와 추첨제 대상자를 대상으로 무작위 추첨으로 당첨자를 선정합니다.
다만, 해당부분은 전산관리 지정기관인 한국부동산원의 청약홈에서 정해진 프로세스에 따라 당첨자를 선정하므로, 당첨자 선정 절차에 대하여는 일괄 위임하게 됩니다.

Q2. 비규제지역에서 28조 11항 내용에서 나온 1주택 소유세대는 28조 8항 2호에 따라서 요건에 갖추어야 한다는 내용 중 [비규제지역+추첨제+1주택 보유자]는 8항에서 말한 추첨 경쟁시에도 1주택 처분서약을 하지 않아도 되는지?

- A.** 추첨제 대상자는 무주택 및 1주택자를 별도의 구분없이 추첨하므로, 처분서약에 해당하지 않습니다.
다만, 예비입주자의 순번 추첨시에는 가점제를 적용하는 주택형(전용면적 85㎡ 이하 인 경우 등)은 가점제 낙첨자에게 높은 점수순(동점인 경우 추첨)으로 앞순번을 배정하게 되고, 가점제 신청자가 모두 소진되어도 예비입주자의 총수에 미달하는 경우에는 추첨 대상자에게 추첨으로 순번을 배정합니다. 이 경우에도 무주택 및 1주택 여부는 무관하게 무작위 추첨됩니다.

Q3. 장기일반 민간임대 분양시 계약체결일로부터 몇일 이내 임대차 계약신고를 해야되는지?

- A.** 민간임대 특별법 시행규칙 19조 1항에 따른 임대차 계약 신고는 3개월 이내(다만, 변경신고시 100호 이상의 공동주택은 변경 예정일 1개월 전) 임대차계약신고서(민간임대특별법 시행규칙 별지 21호 서식)를 작성, 제출하여야합니다.
더불어 부동산거래신고등에 관한 법률 6조의 5에 의거 민간임대 특별법에 따른 임대차 계약의 신고를 한 경우 부동산거래신고등에 관한 법률에 의한 신고를 한것으로 간주하므로, 추가로 신고하지 않아도 될것으로 보입니다.
다만, 지자체나 업무담당 주무관에 따라 일정이나, 업무 진행절차에 차이가 있을수 있으니, 담당 주무관에게 미리 연락하여 업무 절차에 대해서는 상의해보시는것이 좋을것으로 보입니다.

Q4. 조정지역경우 전매가 불가한데요 3년이후에는 전매가 무조건 가능한지?

- A.** 전매제한기간은 여러가지 조건에 의해서 결정이 되고, 여러가지 조건에 충족되면 가장 긴 기간의 적용을 받습니다.

조정대상지역내에서 분양하는 일반적인 민간택지의 아파트는 소유권이전등기시까지(당첨일로부터 등기까지의 기간이 3년을 초과하는 경우에는 3년 까지) 전매가 제한되는데 조정대상지역내라도 분양가 상한제가 적용되는 공공택지의 경우 분양가가 인근 시세의 80% 미만에 해당하는 경우에는 8년까지도 전매제한이 적용됩니다.

예를 들어서 동탄신도시에서 분양하는 민간분양은 공공택지이기때문에 분양가 상한제가 적용되는데 분양가가 인근시세의 80% 이만이면, 전매제한이 8년 적용되서 최대 8년, 혹은 소유권 이전등기시까지의 기간이 3년 이내이면 소유권 이전등기 후 5년동안 전매가 제한된다고 보시면 됩니다.

여기에 분양가 상한제의 공공택지이기 때문에 거주 의무 제한이 적용되면 거주 의무 예외사유에 해당하지 않는 한 임대를 줄수 없습니다.

Q5. 신탁 생초에서 국세청에서 보낸 126 발신의 팩스본은 원본으로 인정이 되는지?

- A.** 신탁이나 생애최초 특공에서 건강보험공단의 자격득실 확인서의 경우에 일반적으로 팩스본 인정하고 있기도 합니다.

다만, 소득 증빙자료의 경우에는 원본제출이 원칙이나, 해당 사업주체의 판단에 따라 인정 여부를 결정하시면 될것으로 보입니다.

답변자의 개인적인 의견으로는 자료의 내용에 대한 신빙성은 의심의 여지가 적어 보이니, 적격 판단에는 그대로 사용하되, 추후 계약시 원본 첨부를 요청하는것이 낫지 않을까 합니다.

Q6. 10년 민간임대 주택에서 임대기간중 계약자 퇴거시 각 사업장마다 퇴거 기준이 다릅니다.

(ex. 후 계약자를 임차인이 맞춰서 승계, 퇴거 3달전 통보, 위약금 지불 후 퇴거 등) 이 부분은 정확히 법에 명시한 바가 없는지요. 모집공고 및 계약서 상에 기재하는 것으로 사업주체가 임의로 결정할 수 있는 부분인지?

- A.** 민간임대는 민간임대 특별법에 나와있지는 않습니다. 또한 표준계약서에도 퇴거할때의 과정에 대한 규정은 따로 없으므로 알고 있습니다.

계약이 해제되는 경우나 해제할수 있는 경우에 대한 규정은 있으나 해제하고 나서의 규정은 각 건설사마다 다르기 때문에 확인하셔야합니다.

Q7. 청약홈을 사용하려면 분양대행사에서 갖춰야할 필요조건은?

- A.** 청약홈은 주택청약을 위해 사용하는 사이트 입니다. 이에 주택청약을 할 수 있는 자격은 다음과 같습니다.

주택분양(청약) - 주택기금과

자격 : 주택법 제54조 2

제54조의2(주택의 공급업무의 대행 등) ① 사업주체는 주택을 효율적으로 공급하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우 주택의 공급업무의 일부를 제3자로 하여금 대행하게 할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 사업주체가 입주자자격, 공급 순위 등을 증명하는 서류의 확인 등 국토교통부령으로 정하는 업무를 대행하게 하는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자(이하 이 조에서 “분양대행자”라 한다)에게 대행하게 하여야 한다.

1. 등록사업자

2. 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업자로서 대통령령으로 정하는 자

3. 「도시 및 주거환경정비법」 제102조에 따른 정비사업전문관리업자

4. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조에 따른 등록사업자

5. 다른 법률에 따라 등록하거나 인가 또는 허가를 받은 자로서 국토교통부령으로 정하는 자

③ 사업주체가 제2항에 따라 업무를 대행하게 하는 경우 분양대행자에 대한 교육을 실시하는 등 국토교통부령으로 정하는 관리·감독 조치를 시행하여야 한다.

[본조신설 2019. 4. 23.]

Q8. 생초 1년 소득세 납부내역이 확인되어야 하는데 그 기준이 소득세신고 기준인지?

- A.** 근로소득원천징수 영수증 또는 소득금액증명을 발급받아 제출하면 됩니다. 정부24 또는홈택스에서 발급받으실 수 있습니다.

Q9. 공공분양 신탁에서 공급규칙41조3항을 적용하지 않고 종전규정을 따르는 것의 근거는?

- A.** 공공분양의 특별공급은 공공주택 특별법 시행규칙 별표 6에서 정하는 바에 따라 공급하는 것이 원칙입니다. 다만, 공공주택 특별법 시행규칙 제13조 및 해당 규칙 별표 6의 2호 마목 및 바목에 따라 이 법 및 시행령, 시행규칙에서 정하지 않는 사항에 대해서는 주택공급에 관한 규칙을 준용하도록 하고 있어서 일반적인 공급일정이나 사항들은 주택공급에 관한 규칙을 따르되, 공공주택 특별법에서 정하고 있는 사항에 대하여는 주택공급에 관한 규칙이 아닌 공공주택 특별법을 적용합니다.