

1. 주택소유 자격 관련 체크리스트 (주택공급규칙 제53조)

■ 주택소유여부 판정기준(분양권등)

- 건축물대장과 건물등기부등본 등 공부상의 용도를 기준으로 하며, 임대사업자의 임대사업용 주택도 주택으로 봅니다.
 - 오피스텔은 주택으로 보지 않으나 도시형 생활주택은 주택에 포함. 또한, 가정·아파트 어린이집 등도 건축물대장등에 주택으로 등재되어 있으면 주택으로 인정
- 분양권·입주권은 공급규칙 시행일('18.12.11일) 이후에 입주자모집·관리처분계획·사업시행계획 승인신청되어 보유한 경우 주택으로 인정. 시행일 이전에 보유하고 있던 분양권 등은 주택으로 보지 않음
- 주택을 공유지분으로 보유시, 전체 면적·주택가격으로 소유한 것으로 인정

■ 관련 규정 및 적용사례

제53조(주택소유 여부 판정기준) 주택소유 여부를 판단할 때 분양권등을 갖고 있거나 주택 또는 분양권등의 공유지분을 소유하고 있는 경우에는 주택을 소유하고 있는 것으로 보되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택을 소유하지 아니한 것으로 본다. 다만, 공공임대주택의 공급, 제46조, 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6 제2호라목에 따른 특별공급의 경우 무주택세대구성원에 해당하는지 여부를 판단할 때에는 제6호를 적용하지 아니한다. <개정 2016. 5. 19., 2016. 8. 12., 2017. 11. 24., 2018. 12. 11.>

1. 상속으로 주택의 공유지분을 취득한 사실이 판명되어 사업주체로부터 제52조제3항에 따라 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 그 지분을 처분한 경우
 - (적용) 공유지분이 아닌 전체를 상속받은 경우(단독상속)와 상속이 아닌 증여 등은 적용되지 않으며, 세대원에게 처분하는 것은 인정되지 않습니다. 상속 후 일부증여 등으로 지분비율이 변경된 경우 일부증여분은 상속으로 취득한 공유지분이 아니므로 인정되지 않습니다.
2. 도시지역이 아닌 지역 또는 면의 행정구역(수도권은 제외한다)에 건축되어 있는 주택으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택의 소유자가 해당 주택건설지역에 거주(상속으로 주택을 취득한 경우에는 피상속인이 거주한 것을 상속인이 거주한 것으로 본다)하다가 다른 주택건설지역으로 이주한 경우
 - 가. 사용승인 후 20년 이상 경과된 단독주택.
 - 나. 85제곱미터 이하의 단독주택
 - 다. 소유자의 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 최초 등록기준지에 건축되어 있는 주택으로서 직계존속 또는 배우자로부터 상속 등에 의하여 이전받은 단독주택
 - (적용) 청약신청자인 해당 주택 소유자가 해당 주택건설지역에 거주(주민등록표에 등재)한 상태에서 입주자모집공고일 현재 다른 주택건설 지역으로 이주(세대원 전체가 이주할 필요는 없으며, 청약신청자만 이주하면 됨) 상태여야 인정됩니다. 2호 다목의 경우 최초 등록기준지는 청약신청자의 본적지를 의미하며, 상속 외에는 인정되지 않습니다.
3. 개인주택사업자가 분양을 목적으로 주택을 건설하여 이를 분양 완료하였거나 사업주체로부터 제52조제3항에 따른 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 이를 처분한 경우
 - (적용) 개인주택사업자란 세무서에 등록된 사업자로서 해당업무분야에 주택판매나 분양목적으로 기재된 자를 말하며, 건설이 아닌 매입한 경우에는 인정되지 않습니다. 또한, 입주자모집 공고일 현재 개인주택사업자를 폐업한 경우에도 인정되지 않습니다.
4. 세무서에 사업자로 등록한 개인사업자가 그 소속 근로자의 숙소로 사용하기 위하여 법 제52조제3항에 따라 주택을 건설하여 소유하고 있거나 사업주체가 정부 시책의 일환으로 근로자에게 공급할 목적으로 사업계획 승인을 받아 건설한 주택을 공급받아 소유하고 있는 경우
 - (적용) 매입한 경우에는 인정되지 않습니다.
5. 20제곱미터 이하의 주택 또는 분양권등을 소유하고 있는 경우. 다만, 2호 또는 2세대 이상의 주택 또는 분양권등을 소유하고 있는 사람은 제외한다.
 - (적용) 20㎡ 이하의 주택을 지분으로 소유하고 있는 경우 지분소유자 모두 주택을 소유하지 않은 것으로 봅니다.
6. 만60세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다)이 주택 또는 분양권등을 소유하고 있는 경우
 - (적용) 공공임대주택, 노부모 특별공급, 분양전환 공공임대주택을 공급받는 경우 무주택으로 인정되지 않으며, 청약신청자의 직계존속이 아니라 청약신청자 본인이 만60세 이상인 경우에도 인정되지 않습니다.
7. 건물등기부 또는 건축물대장등의 공부상 주택으로 등재되어 있으나 주택이 낡아 사람이 살지 아니하는 폐가이거나 주택이 멸실되었거나 주택이 아닌 다른 용도로 사용되고 있는 경우로서 사업주체로부터 제52조제3항에 따른 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 이를 멸실 시키거나 실제 사용하고 있는 용도로 공부를 정리한 경우
 - (적용) 멸실의 경우에는 주택이 낡아 사람이 살지 않는 폐가여서 멸실되었다는 증빙이 필요하며, 실제용도로 공부를 정리하는 경우에는 위반 건축물이라는 증빙(지자체 과태료 부과 등)이 필요합니다.

8. 무허가건물(중전의 건축법(법률 제7696호 건축법 일부개정법률로 개정되기 전의 것을 말한다.) 제8조 및 제9조에 따라 건축허가 또는 건축신고 없이 건축한 건물)을 소유하고 있는 경우, 이 경우 소유자는 해당 건물이 건축 당시의 법령에 따른 적법한 건물임을 증명하여야 한다.

→ (적용) 무허가건물은 도시지역 외의 지역에서만 인정되고 연면적 200㎡ 미만 이거나 2층 이하인 건물에 한정합니다.

9. 소형·저가주택등을 1호 또는 1세대만을 소유한 세대에 속한 사람으로서 제28조에 따라 주택의 공급을 신청하는 경우

→ (적용) 소형·저가주택은 민영주택 일반공급시에만 무주택으로 인정되며, 입주자모집공고일 현재 60㎡ 이하 주택 또는 분양권으로서 주택가격 8천만원(수도권 1억 3천만원) 이하인 주택을 말합니다. 주택가격은 입주자모집공고일에 가장 가까운 날에 공시된 주택공시가격에 따르되 입주자모집공고일 이전에 주택이 처분된 경우에는 처분일 이전에 공시된 주택공시가격 중 처분일에 가장 가까운 날에 공시된 주택공시가격을 주택가격으로 봅니다. (분양권가격은 계약서상의 공급가격으로 산정) 소형·저가주택을 공동명의로 보유한 경우 공동명역자 모두 주택을 소유하지 않은 것으로 보며, 2호 이상 보유시에는 주택을 소유한 것으로 봅니다.

10. 제27조제5항 및 제28조제10항제1호에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택을 선착순의 방법으로 공급받아 분양권등을 소유하고 있는 경우 (해당 분양권등을 매수한 사람은 제외한다.)

→ (적용) 주택형(타입)을 기준으로 경쟁이 있었으나 미계약분 등을 선착순으로 공급받은 경우에는 주택으로 봄. (경쟁 없이, 미달인 경우는 주택이 아님) 도시형 생활주택도 주택으로 인정합니다.

2. 순위별 청약자격 체크리스트 (주택공급규칙 제27·28조)

■ 국민주택 1순위

- ① 수도권 : 주택청약종합저축 가입 1년이 경과하고 매월 약정납입일에 월납입금을 12회 이상 납입한 자
* 시·도지사가 청약과열이 우려되는 등 필요한 경우 청약 1순위를 위한 입주자 저축 가입기간 및 납입회수를 24개월 및 24회까지 연장 가능
- ② 수도권 외 : 주택청약종합저축 가입 6개월이 경과하고 매월 약정납입일에 월납입금을 6회 이상 납입한 자
* 시·도지사가 청약과열이 우려되는 등 필요한 경우 청약 1순위를 위한 입주자 저축 가입기간 및 납입회수를 12개월 및 12회까지 연장 가능
- ③ 투기과열지구 또는 청약과열지역 : 주택청약종합저축 가입 2년이 경과하고 매월 약정납입일에 월납입금을 24회 이상 납입한 자로 세대주이면서 세대원 전원이 과거 5년 이내에 다른 주택에 당첨되지 아니한 자
- ④ 위촉지역 : 주택청약종합저축 가입 1개월이 지난 자

■ 국민주택 2순위: 주택청약종합저축 가입자로서 1순위가 아닌 자

■ 민영주택 1순위 (※ 85㎡ 초과 공공건설임대주택은 2주택 이상 소유 세대에 속한 자 제외)

- ① 수도권 : 주택청약종합저축 가입 1년이 경과하고 예치기준금액을 납입한 자, 공공주택지구에서 주택을 공급하는 경우에는 2주택(토지임대주택은 1주택) 이상을 소유한 세대에 속한 자가 아닐 것
* 시·도지사가 청약과열이 우려되는 등 필요한 경우 청약 1순위를 위한 입주자 저축 가입기간을 24개월까지 연장 가능
- ② 수도권 외 : 주택청약종합저축 가입 6개월이 경과하고 예치기준금액을 납입한 자
* 시·도지사가 청약과열이 우려되는 등 필요한 경우 청약 1순위를 위한 입주자 저축 가입기간을 12개월까지 연장 가능
- ③ 투기과열지구 또는 청약과열지역 : 주택청약종합저축 가입 2년이 경과하고 예치기준금액을 납입한 자로서 2주택(토지임대주택은 1주택) 이상 소유하지 않은 세대의 세대주이면서 세대원 전원이 과거 5년 이내에 다른 주택에 당첨되지 않은 자
- ④ 위촉지역 : 주택청약종합저축 가입 1개월이 지나고 예치기준금액을 납입한 자
* 시·도지사가 청약과열이 우려되는 등 필요한 경우 청약 1순위를 위한 입주자 저축 가입기간 및 납입회수를 24개월 및 24회까지 연장 가능

■ 민영주택 2순위: 주택청약종합저축 가입자로서 1순위가 아닌 자

※ 참고 : 주택청약을 신청하여 당첨*(계약 포기한 경우 포함)되었으면 당첨일로부터 5년 동안은 규제지역에서 1순위로는 청약할 수 없고 2순위로 청약하여야 합니다.
* 정비조합 관리처분계획 인가일 당시 입주대상자로 확정된 자, 지역주택조합 사업계획 인가일 당시 입주대상자로 확정된 자 등

3. 민영주택 가점제 체크리스트 (주택공급규칙 제22조제8호)

■ 가점제 : 무주택기간, 부양가족수, 청약통장 가입기간 합산

■ 무주택자 여부

- 입주자모집공고일 현재 세대별 주민등록표 상에 등재된 입주자저축 가입자를 포함한 세대원 전원이 주택(분양권 등 포함)을 소유하지 않아야 하며, 세대분리된 배우자는 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원도 주택을 소유하지 아니하여야 한다.

→ 본인 또는 세대분리된 배우자와 동일한 주민등록표에 등재된 본인 또는 배우자의 직계존비속(직계비속의 경우 배우자도 포함 : 사위·며느리)은 세대원에 포함
→ 형제자매, 본인 또는 배우자의 직계존비속이 아닌 동거인 등은 세대원이 아닙니다.

■ 무주택기간 산정: 청약신청자와 그 배우자를 기준으로 산정

- 1) 청약신청자 및 배우자가 주택을 소유한 적이 없는 경우 : 청약신청자의 연령이 만30세가 되는 날부터 입주자모집공고일까지 계산하나 만30세가 되기 전에 혼인한 경우 혼인신고일로부터 계산 (※ 미혼인 경우 만30세부터 계산)
- 2) 청약신청자 및 배우자가 주택을 소유한 적이 있는 경우 : 주택을 처분한 후 무주택자가 된 날(2회 이상 주택을 소유한 사실이 있는 경우에는 가장 최근에 무주택자가 된 날)과 1)의 날 중 늦은 날부터 계산
- 3) 외국인은 무주택기간을 산정할 수 없어 0점 처리

〈참고〉 무주택 기간 판단사례

과거 주택소유 여부	만30세 이전 혼인여부	무주택 기간
(본인 및 배우자) 주택 소유한 적 없는 경우	(본인) 만30세 이전에 혼인하지 않은 경우	(본인) 만30세가 된 날 ~ 입주자 모집공고일
(본인 및 배우자) 주택 소유한 적 없는 경우	(본인) 만30세 이전에 혼인한 경우	혼인신고일 ~ 입주자 모집공고일
(본인 및 배우자) 주택 소유한 적 있는 경우	(본인) 만30세 이전에 혼인하지 않은 경우	(본인) 만30세가 된 날과 (본인 및 배우자) 무주택자가 된 날 중 늦은 날 ~ 입주자 모집공고일
(본인 및 배우자) 주택 소유한 적 있는 경우	(본인) 만30세 이전에 혼인한 경우	혼인신고일과 (본인 및 배우자) 무주택자가 된 날 중 늦은 날 ~ 입주자 모집공고일

■ 부양가족 가점 산정

○ (적용대상) 부양가족은 입주자모집공고일 현재 주택공급신청자 또는 그 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재된 다음의 세대원으로 합니다. (본인은 제외)

1) 배우자(세대분리 배우자 포함)

○ 외국인 배우자는 가족관계증명서를 통해 합법적인 배우자로 확인되면 국·내외 거주와 상관없이 부양가족으로 인정됩니다.

2) 직계존속(부모·조부모, 배우자의 직계존속 포함)

○ 청약신청자가 세대주여야 하며, 동일한 주민등록표에 최근 3년 이상 계속하여 등재되어야 합니다. (배우자 분리 세대인 경우 배우자가 세대주여야 하며, 동일한 주민등록표에 최근 3년 이상 계속하여 등재되어야 함)

○ 다만, 직계존속과 그 배우자 중 한 명이라도 주택을 소유한 경우 주민등록 분리여부와 관계없이 직계존속과 그 배우자 모두 부양가족에서 제외됩니다.

→ **공급규칙 제53조 제6호(만60세 이상 직계존속 주택 소유)가 적용되지 않아 직계존속이 해당 주택을 소유하고 있는 경우에는 부양가족으로 불인정**

○ 배우자 분리세대인 경우 청약신청자 본인의 주민등록표와 배우자의 주민등록표를 합쳐서 최근 3년 이상 계속해서 등재되었다면 부양가족으로 인정됩니다.

(예시 : 청약신청자 주민등록에 1년 등재 + 계속해서 배우자의 주민등록에 2년 등재 시 부양가족 인정)

○ 주민등록표에 세대원으로 등재되어 있다가 입주자 모집공고일 현재 세대주로 변경한 경우에도 최근 3년 이상 계속해서 등재되었다면 부양가족으로 인정됩니다.

○ 외국인 직계존속은 부양가족으로 인정되지 않으며, 내국인 직계존속이라도 요양시설(「주민등록법」 제12조에 따라 주민등록을 하는 노인요양 시설을 말함) 및 해외에 체류중(입주자모집공고일 기준 최근 3년 이내 계속하여 90일을 초과하여 해외에 체류한 경우)인 경우에는 부양가족에서 제외됩니다.

○ 직계존속의 판단은 가족관계증명서를 근거로 하므로 생모라 하더라도 입주자모집공고일 당시 가족관계증명서에 등재되어 있지 않다면 직계 존속으로 인정되지 않습니다.

3) 직계비속(자녀·손자녀)

○ 미혼인 자녀로 한정하며, 부모가 모두 사망한 경우에는 미혼의 손자녀를 포함합니다.

○ 만30세 이상인 직계비속은 입주자모집공고일을 기준으로 최근 1년 이상 계속하여 주택공급신청자 또는 그 배우자와 같은 주민등록표에 등재된 경우에 부양가족으로 인정됩니다.

○ 재혼한 경우 재혼 배우자의 자녀는 청약신청자의 주민등록표에 등재되어야 부양가족으로 인정되며, 이혼한 자녀는 기혼자이므로 부양가족에서 제외됩니다.

○ 외국인 직계비속은 부양가족으로 인정되지 않으며, 내국인 직계비속이라도 해외에 체류중*인 경우에는 부양가족에서 제외됩니다.

* 만30세 미만: 입주자모집공고일 기준 현재 계속하여 90일을 초과하여 해외에 체류중인 경우

만30세 이상: 입주자모집공고일 기준 최근 1년 이내 계속하여 90일을 초과하여 해외에 체류한 경우

4. 입주자 저축 예치금 체크리스트 (주택공급규칙 제5~8조)

○ 주택청약종합저축은 입주자모집공고일 당일에 예치금을 증액하여도 인정되나, 청약저축·청약예금·청약부금은 입주자모집공고일 1일 전에 증액하여야 인정됩니다.

(지역구분은 입주자모집공고일 현재 청약신청자가 거주하고 있는 지역이므로 예치금은 청약하고자 하는 지역기준이 아니라 거주지 기준으로 판단함)

〈참고〉 민영주택 청약 예치기준금액(제9조제3항 관련)

공급받을 수 있는 주택의 전용면적	특별시 및 부산광역시	그 밖의 광역시	특별시 및 광역시를 제외한 지역
85제곱미터 이하	300만원	250만원	200만원
102제곱미터 이하	600만원	400만원	300만원
135제곱미터 이하	1,000만원	700만원	400만원
모든 면적	1,500만원	1,000만원	500만원

5. 기타 유의사항

■ 재당첨 제한 규정

- 재당첨 제한이 있는 세대에 속한 자(세대분리 배우자 포함, 계약취소 주택 재공급 시에는 당첨자와 그 배우자만 해당)는 재당첨 제한 기간 동안 다른 분양주택(분양전환공공임대주택 포함)의 입주자로 선정될 수 없으나, 투기과열지구 및 청약과열지역이 아닌 지역에서 공급되는 민영주택에는 재당첨 제한 기간 내라도 입주자로 선정될 수 있습니다.

(참고) 지역별 재당첨제한 기간 (2020. 04. 17. 이후 입주자모집공고 승인신청분부터 적용)

당첨된 주택의 구분	적용기간(당첨일로부터)		
- 투기과열지구에서 공급되는 주택(제54조제1항제3호) - 분양가상한제 적용주택(제54조제1항제6호)	10년간(신설)		
- 청약과열지역에서 공급되는 주택(제54조제1항제7호)	7년간(신설)		
- 토지임대주택(제54조제1항제5호) - 투기과열지구 내 정비조합(제3조제2항제7호가목)	5년간		
- 이전기관종사자 특별공급 주택(제54조제1항제2호) - 분양전환공공임대주택(제54조제1항제4호) - 기타당첨자(제3조제2항제1·2·4·6·8호)	과밀억제권역	85이하	5년
		85초과	3년
	그 외	85이하	3년
		85초과	1년

* 두 가지 이상의 제한기간에 해당하는 경우 그 중 가장 긴 제한기간을 적용

■ 불법행위 금지

- 청약통장 거래, 위장전입, 분양권 불법전매 등의 행위는 「주택법」 제101조에 따라 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처해집니다. (불법행위로 얻은 이익의 3배에 해당하는 금액이 3천만원을 초과하는 자는 3년 이하의 징역 또는 그 이익이 3배에 해당하는 금액 이하의 벌금)

불법행위	처벌규정	법적근거
청약통장 불법거래(알선 및 광고 포함), 청약을 위한 위장전입 등	- 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금 - 주택공급계약 취소 - 청약자격 제한	주택법 제65조, 제101조제3호
분양권 불법전매(알선 포함)	- 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금 - 분양권 강제 환수	주택법 제64조, 제101조제2호

- '20. 04. 17. 개정된 주택공급에 관한 규칙 제56조에 따라 공급질서교란자(청약통장 불법거래 및 청약을 위한 위장전입 등)는 향후 10년간 입주자 자격이 제한됩니다.

■ 규제지역 등 추첨제 공급방식 및 유의사항

- 투기과열지구, 청약과열지역, 수도권 및 광역시 추첨제에서 경쟁이 있는 경우, 75%(소수점 이하는 올림)는 무주택자에게 먼저 공급하고 나머지(25%)는 낙첨된 무주택자와 기존주택 처분서약한 1주택자에게 공급하며 그 후에는 1순위에게 공급합니다. (* 투기과열지구, 청약과열지역, 수도권 및 광역시가 아닌 지역은 무작위 추첨)

■ 입주자와 예비입주자의 우선순위

- 예비입주자로 선정 된 뒤 다른 주택에 청약하여 당첨된 경우, 예비입주자로서 주택을 공급 받을 수 없으며, 동·호수를 배정하는 추첨에도 참가할 수 없음

■ 청약신청시 유의사항

- 청약신청 시 신청인이 입력한 청약신청내역(거주지, 거주기간, 무주택기간, 부양가족수, 청약순위 등)에 대한 사전 검증절차 없이 청약이 접수 됩니다.
- 당첨자 발표 후 전산검색 및 서류검증 결과 착오입력 등으로 부적격 당첨된 사실이 확인된 때에는 당첨이 취소되고 최대 1년 동안 청약자격이 제한될 수 있으니 사전에 정확하게 확인하고 청약하시기 바랍니다.
- 부적격 당첨되어 한국부동산원에 명단이 통보된 자는 다음 기간 동안 다른 분양주택(분양전환 임대주택 포함)의 입주자로 선정될 수 없습니다.
1. 수도권 : 1년 2. 수도권 외의 지역 : 6개월(투기과열·청약과열지역은 1년) 3. 위촉지역 : 3개월
- 당첨자 발표일이 동일한 주택에 1인 1건만 청약하여야 하며, 1인 2건 이상 청약할 경우 모두 무효 처리됩니다. 단, 1인이 동일단지 주택에 특별공급과 일반공급에 동시 청약할 수는 있으나, 모두 당첨된 경우에는 특별공급 당첨만 인정됩니다.

* 청약 세부 자격에 대한 질의응답 내용은 국토교통부 홈페이지를 통해 확인이 가능합니다.

(국토교통부 홈페이지 메인화면(<http://www.molit.go.kr>) 상단 정책마당 TAB - 정책Q&A - 청약업무 Q&A)