



주택공급에 관한 규칙

[시행 2019. 11. 1] [국토교통부령 제669호, 2019. 11. 1, 일부개정]

국토교통부(주택기금과) 044-201-3343, 3351

제4조(주택의 공급대상) ① 주택의 공급대상은 다음 각 호의 기준에 따른다. <개정 2016. 5. 19., 2016. 8. 12., 2017. 11. 24., 2018. 3. 27., 2018. 12. 11.>

1. 국민주택과 제3조제2항제1호에 따른 주택은 입주자모집공고일 현재 해당 주택건설지역에 거주하는 성년자인 무주택세대구성원에게 1세대 1주택(공급을 신청하는 경우에는 1세대 1명을 말한다. 이하 같다)의 기준으로 공급한다.
2. 민영주택(제3조제2항제1호에 따른 주택은 제외한다)은 입주자모집공고일 현재 해당 주택건설지역에 거주하는 성년자에게 1인 1주택의 기준으로 공급한다. 다만, 「주택법」 제2조제9호에 따른 토지임대부 분양주택(이하 "토지임대주택"이라 한다)은 1세대 1주택의 기준으로 공급한다.
3. 제1호 및 제2호에도 불구하고 다음 각 목의 지역에서 공급하는 주택은 해당 주택건설지역에 거주하지 않는 성년자도 공급대상에 포함하며, 특별시장·광역시장·특별자치시장·시장(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제15조제2항에 따른 행정시의 시장을 포함한다. 이하 같다) 또는 군수는 행정구역의 변경으로 주택건설지역이 변경되는 경우에는 변경 전의 주택건설지역 또는 그 중 일정한 구역에 거주하는 성년자를 공급대상에 포함하게 할 수 있다.

가. 행정중심복합도시 예정지역

나. 「도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법」 제6조에 따라 지정된 도청이전신도시 개발예정지구

다. 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제6조에 따라 지정된 혁신도시개발예정지구

라. 「기업도시개발 특별법」 제5조에 따라 지정된 기업도시개발구역

마. 「주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 평택시등

바. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 산업단지

사. 법 제63조의2제1항제2호에 따라 지정된 조정대상지역(이하 "위축지역"이라 한다)

② 국민주택 또는 제3조제2항제1호에 따른 주택의 공급대상은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 날부터 입주할 때까지 무주택세대구성원이어야 한다. 다만, 입주자로 선정되거나 사업계획상의 입주대상자로 확정된 후 결혼 또는 상속으로 무주택세대구성원의 자격을 상실하게 되는 자와 공급계약 후 입주할 수 있는 지위를 양수한 자는 그러하지 아니하다. <개정 2016. 8. 12.>

1. 제27조에 따라 일반공급하는 주택은 입주자모집공고일
2. 제3조제2항제1호에 따라 고용자인 사업주체가 그 소속 근로자에게 공급하는 주택은 해당 주택의 사업계획 승인일(사업계획 승인일까지 입주대상자가 결정되지 아니한 경우에는 제52조제5항에 따라 사업주체가 입주대상자 명단을 확정하여 시·도지사에게 통보한 날)

③ 다음 각 호에 해당하는 지역에 거주하는 성년자가 해당 지역 안에 있는 다른 주택건설지역의 주택을 공급받으려는 경우에는 공급대상으로 본다. <개정 2018. 12. 11.>

1. 서울특별시, 인천광역시 및 경기도지역(이하 "수도권"이라 한다)
2. 대전광역시, 세종특별자치시 및 충청남도
3. 충청북도
4. 광주광역시 및 전라남도
5. 전라북도
6. 대구광역시 및 경상북도
7. 부산광역시, 울산광역시 및 경상남도
8. 강원도

④ 10년 이상 장기복무 중인 군인은 해당 주택건설지역에 거주하지 아니하여도 제1항제1호 및 제2호를 적용할 때에 해당 주택건설지역에 거주하는 것으로 본다. 다만, 수도권에서 건설되는 주택을 공급받으려는 경우에는 해당 주택건설지역이 아닌 수도권 거주자로 본다. <개정 2016. 8. 12., 2016. 12. 30., 2017. 11. 24.>

⑤ 특별시장·광역시장·특별자치시장·시장 또는 군수는 투기를 방지하기 위하여 필요한 경우에는 입주자모집 공고일 현재 해당 주택건설지역에서 거주기간이 일정 기간 이상인 자에게 주택을 우선공급하게 할 수 있다. 이

경우 해당 주택건설지역이 수도권의 투기과열지구(법 제63조제1항에 따른 투기과열지구를 말한다. 이하 같다)인 경우에는 1년 이상의 거주기간을 정해 같은 순위에서는 그 거주기간 이상 거주하고 있는 사람에게 우선공급하게 해야 한다. <개정 2016. 8. 12., 2018. 12. 11., 2019. 11. 1.>

⑥ 제5항에 따른 거주기간은 입주자모집공고일을 기준으로 역산했을 때 계속하여 국내에 거주하고 있는 기간을 말하며, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기간은 국내에 거주하지 않은 것으로 본다. 이 경우 다음 각 호에 따른 기간을 산정할 때 입국일부터 7일 이내에 같은 국가로 출국한 경우에는 국외에 계속 거주하는 것으로 본다. <신설 2019. 11. 1.>

1. 국외에 계속하여 90일을 초과하여 거주한 기간
2. 국외에 거주한 전체기간이 183일을 초과하는 기간

제4절 특별공급

제35조(국민주택의 특별공급) ① 사업주체는 제4조제1항, 같은 조 제5항 및 제25조제3항에도 불구하고 건설하여 공급하는 국민주택을 그 건설량의 10퍼센트의 범위에서 **입주자모집공고일 현재 제4조제3항에 따른 공급대상인 무주택세대구성원**(제27호의2에 해당하는 경우는 제외한다)으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 관계기관의 장이 정하는 우선순위기준에 따라 한 차례(제12호부터 제14호까지 및 제27호의2에 해당하는 경우는 제외한다)에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. 다만, 시·도지사의 승인을 받은 경우에는 10퍼센트를 초과하여 특별공급할 수 있다. <개정 2016. 8. 12., 2017. 7. 26., 2018. 2. 9., 2018. 5. 4., 2018. 12. 11., 2019. 8. 16.>

1. 「독립유공자예우에 관한 법률」에 따른 독립유공자 또는 그 유족
- 1의2. 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따른 국가유공자 또는 그 유족
2. 「보훈보상대상자 지원에 관한 법률」에 따른 보훈보상대상자 또는 그 유족
3. 「5·18민주유공자 예우에 관한 법률」에 따른 5·18민주유공자 또는 그 유족
4. 「특수임무유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 특수임무유공자 또는 그 유족
5. 「참전유공자예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 참전유공자
6. 「제대군인지원에 관한 법률」에 따른 장기복무 제대군인
7. 「군인복지기본법」 제10조에 따른 10년 이상 복무한 군인
8. 「의사상자 등 예우 및 지원에 관한 법률」 제2조제4호 및 제5호에 따른 의사상자 또는 의사자유족
9. 「북한이탈주민의 보호 및 정착지원에 관한 법률」 제2조제1호의 규정에 의한 북한이탈주민
10. 「군사정전에 관한 협정 체결 이후 남북피해자의 보상 및 지원에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 남북피해자
11. 「국군포로의 송환 및 대우 등에 관한 법률」 제2조제5호에 따른 등록포로(세대주 및 세대원 요건은 제외한다)
12. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택(관계법령에 따라 허가를 받거나 신고를 하고 건축하여야 하는 경우에 허가를 받거나 신고를 하지 아니하고 건축한 주택은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 소유하고 있는 자로서 해당 특별시장·광역시장·특별자치시장·시장 또는 군수가 인정하는 자. 다만, 바목에 해당하는 주택의 경우에는 관계법령에 따라 해당 사업시행을 위한 고시 등이 있는 날 이전부터 소유하고 있는 자로 한정한다.
 - 가. 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 및 지방공사인 사업주체가 해당 주택건설사업을 위하여 철거하는 주택
 - 나. 사업주체가 공공사업으로 조성된 택지를 공급받아 주택을 건설하는 경우 해당 공공사업의 시행을 위하여 철거되는 주택
 - 다. 도시·군계획사업(「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업 및 재건축사업은 제외한다)으로 철거되는 주택
 - 라. 재해로 인하여 철거되는 주택
 - 마. 시·도지사, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 주택의 내력구조부 등에 중대한 하자가 발생하여 해당 거주자의 보호를 위하여 이주 및 철거가 필요하다고 인정하는 주택
 - 바. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 따른 공익사업의 시행을 위하여 철거되는 주택(가목부터 다목까지의 규정에 해당하는 사업을 위하여 철거되는 주택은 제외한다)
13. 제12호에 해당하는 주택 및 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업으로 철거되는 주택의 세입자로서 해당 사업을 위한 고시 등이 있는 날 현재 3개월 이상 거주하거나 재해가 발생한 날 현재 전입신고를 하고 거주하고 있는 성년자
14. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업(개발제한구역 안에서 시행되는 것으로 한정한다)으

- 로 철거되는 주택의 세입자로서 같은 법 시행령 별표 2 제1호가목에 따른 기준일 현재 3개월 이상 거주한 성년자
15. 「일제하 일본군위안부 피해자에 대한 생활안정지원 및 기념사업 등에 관한 법률」에 의한 일본군위안부 피해자.
 16. 「주택도시기금법 시행령」 제3조제1항에 따라 주택도시기금에 예탁된 연금기금 또는 자금을 적립한 자. 이 경우 특별공급되는 주택에 대한 융자금의 합계액은 해당 연도에 예탁된 기금 또는 자금의 총액범위 안에서 제한할 수 있다.
 17. 「장애인복지법」 제32조에 따라 장애인등록증이 교부된 사람(지적장애인, 정신장애인 및 장애의 정도가 심한 뇌병변장애인의 경우에는 그 배우자를 포함한다)
 18. 「다문화가족지원법」 제2조에 따른 다문화가족의 구성원으로서 배우자와 3년 이상 같은 주소지에서 거주한 자
 19. 「공무원연금법」 또는 「군인연금법」의 적용을 받는 공무원 또는 군인으로 10년 이상 근무한 사람으로서 전(全) 가족이 국외에서 2년 이상 거주하고 귀국한 사람 또는 정부의 인사발령에 따른 근무지 이전으로 전 가족이 주택건설지역을 달리하여 거주하는 사람 중 그 사유가 발생한 날부터 2년 이내인 사람
 20. 과학기술정보통신부장관이 국가시책상 국내유치가 필요하다고 인정하여 영주귀국하게 하는 박사학위 소지 전문가로서 입국일부 2년 이내인 자
 21. 탄광근로자 또는 공장근로자의 주거안정을 위하여 특별히 건설하는 주택을 공급받고자 하는 탄광근로자 또는 공장근로자
 22. 올림픽대회, 국제기능올림픽대회 및 세계선수권대회(국제경기연맹, 국제대학스포츠연맹, 아시아경기대회조직위원회 등이 주최하는 대회로서 단체경기의 경우에는 15개국 이상, 개인경기인 경우에는 10개국 이상이 참가한 대회를 말한다)에서 3위 이상의 성적으로 입상한 우수선수 및 우수기능인
 23. 「중소기업인력 지원특별법」 제3조에 따른 같은 법의 적용대상 중소기업에 종사하는 근로자
 24. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시책을 추진하기 위하여 주택의 특별공급이 필요한 경우로서 해당 시·도지사가 정하여 고시한 기준에 해당하는 자
 - 가. 지역경제의 활성화 및 경쟁력 제고
 - 나. 외국인 투자의 촉진
 - 다. 전통문화의 보존과 관리
 25. 투자촉진 또는 지역경제의 활성화 등을 위하여 국외에서 15년 이상 거주한 후 대한민국에 영주귀국하거나 귀화하는 재외동포에게 주택의 특별공급이 필요한 경우로서 해당 시·도지사가 정하여 고시하는 기준에 해당하는 자
 26. 「국민체육진흥법」 제14조의2에 따른 대한민국체육유공자 또는 그 유족
 27. 「한부모가족지원법 시행규칙」 제3조에 따라 여성가족부장관이 정하여 고시하는 한부모가족
 - 27의2. 특별시장·광역시장·특별자치시장·시장·군수 또는 공공주택사업자가 「국가균형발전특별법」에 따른 도시활력증진지역 개발사업 또는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제7호의 도시재생사업과 관련하여 공공임대주택 또는 도시재생기반시설(「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제10호의 시설을 말한다)을 공급할 목적으로 취득하는 토지 또는 건축물(이하 이 호에서 "토지등"이라 한다)의 소유자로서 다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 자
 - 가. 입주자모집공고일 현재 취득 대상 토지등 외에 다른 주택을 소유하고 있지 아니하거나 주거전용면적 85제곱미터 이하 주택 1호 또는 1세대를 소유하고 있을 것
 - 나. 매매계약일 현재 취득 대상 토지등을 3년 이상 소유하였을 것
 28. 그밖에 법령의 규정 또는 국가시책상 특별공급이 필요한 자로서 주무부장관이 국토교통부장관과 협의한 자
 - ② 제1항제11호, 제13호부터 제15호 및 제27호에 해당하는 자에 대한 특별공급은 공공임대주택만 해당한다.

[제목개정 2016. 8. 12.]

부칙 <제669호, 2019. 11. 1.>

- 제1조**(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 다음 각 호의 개정규정은 다음 각 호에서 정한 날부터 시행한다.
1. 제20조제1항제3호 및 제50조의2제1항·제2항의 개정규정: 2021년 1월 1일
 2. 제21조제2항의 개정규정: 2020년 1월 1일
- 제2조**(입주자모집 공고에 관한 적용례) 제21조제2항의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 입주자모집승인을 신청(제18조제1호의 개정규정에 해당하는 사업주체의 경우에는 입주자모집공고를 말한다. 이하 같다)하는 경우부터

적용한다.

제3조(이전기관 종사자 등 특별공급에 관한 적용례) 제47조제1항 단서의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 입주자 모집승인을 신청하는 경우부터 적용한다.

제4조(분양대행자 교육에 관한 특례) 2020년 6월 30일 이전에 교육을 수료한 분양대행자는 제50조의2제2항의 개정규정에도 불구하고 입주자모집공고일이 2021년 12월 31일 이전인 주택에 대해 분양대행 업무를 할 수 있다.