 국토교통부	보도참고자료	
	배포일시	2017. 8. 11.(금) / 총 9매(본문 1)
담당 부서	주택정책과	담당자
		<ul style="list-style-type: none"> 과장 김영국, 사무관 최철승, 주무관 이현주 ☎ (044)201-4089, 3329
보도일시		배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.


「주택시장 안정화 방안」 관련 지방자치단체 설명회 개최

- 국토교통부는 「주택시장 안정화 방안」에 대한 지방자치단체 관계자 설명회를 개최할(8.11) 계획입니다.
- 동 설명회에서 투기과열지구 지정관련 청약제도·분양권 전매·정비사업 등에 대해 문의가 많은 사항을 중심으로 향후 지자체 등에서 민원인에게 정확한 내용이 안내될 수 있도록 설명된 내용(주요 Q&A)은 붙임과 같습니다.

<분야별 담당부서 및 연락처>

분야	담당부서 및 연락처
분양권 전매제한	국토교통부 주택정책과 정용연 사무관 (☎044-201-3320)
청약제도	국토교통부 주택기금과 강치득 사무관 (☎044-201-3351)
정비사업	국토교통부 주택정비과 전인재 사무관(☎044-201-3384)
오피스텔 제도개선	국토교통부 부동산개발정책과 윤창훈 사무관(☎044-201-3455)
지역·직장주택 조합	국토교통부 주택정책과 정용연 사무관 (☎044-201-3320)

[붙임] 주요 Q&A

	이 보도참고자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택정책과 최철승 사무관(☎ 044-201-4089)에게 연락주시기 바랍니다.
---	--

1. 청약제도

1. 투기과열지구 지정 이후 해당 주택건설지역에서 1년 이상의 거주 요건을 충족하지 못하면 청약 순위는 어떻게 되는지?

- 해당 주택건설지역에서 1년 이상 거주요건을 충족하지 못하였다고 하여 청약자격이 박탈되는 것은 아니며,
- 1순위 청약요건*을 갖춘 자이나 1년 이상의 거주 요건을 충족하지 못하면 해당 주택건설지역외의 기타 지역 1순위로 분류
- * (국민) 무주택세대구성원으로서 입주자저축 가입 후 1년(지방 6개월) 경과 및 납입횟수 12회(지방 6회) 이상인 자 중 과거 5년 이내에 당첨된 사실이 있는 세대에 속하지 않는 자
- * (민영) 무주택 또는 1주택만을 소유한 세대의 세대주로서 입주자저축 가입 후 1년(지방 6개월) 경과 및 지역별 예치기준금액 이상 예치한 자 중 과거 5년 이내에 당첨된 사실이 있는 세대에 속하지 않는 자
- * 8.2 부동산 대책에 따라 1순위 자격 요건이 입주자저축 가입 후 2년, 납입횟수 24회(국민주택에 한함) 이상으로 강화 예정('17.9월 공급규칙 개정)
- 예) 서울에서 주택 공급시 서울 거주자이나 서울에서 1년 이상의 거주 요건을 충족하지 못하는 경우 서울지역 1순위가 아닌 수도권(기타) 1순위로 분류
(주택공급 순서 : 서울 1순위 → 기타 1순위 → 서울 2순위 → 기타 2순위)
- 2순위 청약요건*을 갖춘 자는 해당 주택건설지역 거주요건과 상관 없이 기존과 동일하게 해당 주택건설지역 2순위로 청약 신청 가능
- * 입주자저축을 가입한 자로서 1순위에 해당하지 아니하는 자

2. 가점제 적용 주택수 비율은 어떻게 되는지?

- 서울 및 과천시외의 경우 투기과열지구로 지정(8.3)됨에 따라 가점제 적용 주택수 비율이 곧바로 40%에서 75%로 상향 적용되며

- '17.9월 중순 주택공급에 관한 규칙이 개정·시행되면 75%에서 100%로 가점제 적용 주택 수 비율이 상향 조정됨

2. 분양권 전매제한

1. 현재 분양중인 주택은 분양권 전매 제한을 언제부터 적용되는지?

- 투기과열지구로 지정된 지역의 분양권 전매제한 적용시기는 주택 공급계약체결일임
 - 이미 청약접수를 하고 당첨자로 확정되었다고 하더라도, 투기과열 지구로 지정된 이후에 분양계약을 체결한 경우에는 분양권 전매 제한 적용을 받음

2. 투기과열지구 지정 이전에 분양권을 보유하고 있는 경우에 분양권 전매가 전면 금지되는 것인지?

- 투기과열지구로 지정 이전에 주택 분양계약을 체결하거나, 전매를 받아 거래가 가능한 분양권을 보유하는 자는 투기과열지구 지정 이후 분양권 전매를 1회 할 수 있음
 - 다만, 당해 분양권을 투기과열지구 지정 후에 전매받은 자는 당해 주택의 분양권을 전매할 수 없음

3. 투기과열지구로 지정되기 전에 분양권 매매계약을 체결하고 투기과열지구 지정일 현재 검인계약만 체결한 경우에도 전매제한이 적용되는지 ?

- 1회에 한해 분양권 전매가 허용되는 경우는, 분양권 양도계약 후 분양권에 대한 명의변경이 투기과열지구 지정일 이전에 완료된(분양 회사가 명의변경에 동의한 날) 경우에 한함

3. 정비사업

1. 투기과열지구 지정 전에 재건축아파트를 계약했다면, 조합원이 될 수 있는지?

- 투기과열지구 지정 이전에 재건축 주택의 매매계약을 체결한 경우에는 조합원 지위양도를 받도록 할 예정임
 - 구체적으로 도시정비법 시행령을 개정하여('17.9말 시행 예정) 투기과열지구 지정 후 60일 이내에 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 거래신고하고(거래신고가 완료된 경우는 제외), 계약금 지급 등을 통해 계약날짜가 확인된 경우에는 조합원 지위 양도를 받을 수 있도록 할 예정임
- * 단, 계약일로부터 60일 지난후 거래신고하는 경우에는 과태료를 납부해야함

2. 2년 이상 사업시행인가 신청을 하지 못한 재건축아파트의 주택을 팔면, 매수자는 조합원이 될 수 있는지?

- 최초 조합설립인가를 받은 날부터 2년 이상 사업시행인가 신청이 없어야 하고, 매도자도 2년 이상 주택을 소유하고 있다면 매수자는 조합원이 될 수 있음
- 다만, 매수자가 조합원이 되기 위해서는 사업시행인가 신청 전까지 이전등기 신청 접수를 완료해야 하고, 사업시행인가를 신청한 이후에는 조합원 지위양도를 받을 수 없음

3. 조합원 지위 양도가 가능한 “소유 및 사업시행인가 신청 2년 이후 기준” 등이 언제부터 3년 이후로 개정될 예정인지?

□ 재건축 조합원 지위 양도제한을 강화*하기 위하여 도시정비법 시행령을 '17.9월말까지 개정할 예정 임

* 1) 조합설립 후 2년 내 사업시행인가 신청이 없고 2년 이상 소유
→ 3년 내 사업시행인가 신청이 없고 3년 이상 소유

2) 사업시행인가 후 2년 내 착공하지 못하고, 2년 이상 소유
→ 3년 내 착공하지 못하고 3년 이상 소유

○ 다만, 시행령 개정 이전에 이미 사업지연으로 예외사유를 충족한 조합은 해당 단계에서는 종전의 규정을 적용*할 예정임

* 조합설립 후 2년6개월 동안 사업시행인가 신청 못한 조합이라면 시행령 개정 후에도 종전 규정에 따라 조합원 지위양도 가능

4. 신탁방식 재건축사업도 조합원 지위 양도가 제한되는지?

□ 현재는 투기과열지구 내 재건축 조합원 지위양도 금지규정은 조합이 필요 없는 신탁방식 재건축사업에는 적용되지 않음

○ 다만, 「도시 및 주거환경정비법」이 개정되어(‘17.7.18 국회통과) 2018. 2. 9. 이후에는 신탁방식의 주택재건축사업에도 투기과열지구에서는 조합원 자격과 동일한 위탁자의 지위양도가 제한됨

5. 투기과열지구내 재건축 주택 소유자가 다른 주택을 매입하여 2주택을 소유하게 된 경우에, 양도세 면제를 받기 위해 재건축 주택을 팔면, 매수자는 조합원이 될 수 있는지?

□ 2주택소유자의 경우는 조합원 지위양도가 허용되는 예외사유* 가 아니므로, 조합원 지위 양도를 할 수 없음

* 질병, 직장이전 등 불가피하게 주택을 양도하는 경우나 사업단계별로 일정 기간(2년 또는 3년) 이상 지연되는 경우에는 예외적으로 조합원 지위 양도를 허용하고 있음

6. 근무·질병치료·취학 등을 이유로 재건축 주택을 팔 수 있는데, 증빙 서류 및 업무처리 방법은?

□ 근무, 생업상의 사정, 질병치료, 취학, 결혼으로 세대원 전원이 해당 정비사업 구역이 위치하지 않는 특·광역시나 시·군으로* 이전하는 경우에는 재건축 조합원 지위양도가 가능함

* 서울 소재 재건축구역 소유자 → 경기도 등으로 이전 가능

* 과천시 소재 재건축구역 소유자 → 안양시 등으로 이전 가능

○ 이 경우 증빙 서류는 조합원 지위양도의 사유를 객관적으로 증명할 수 있는 서류(재직증명서, 진단서, 취학증명서, 가족관계증명서 등)로 하되,

- 구체적인 증빙서류 및 예외사유 해당여부는 인허가권자(시장, 군수, 구청장)가 판단하여야 할 것임

○ 예외사유에 대한 업무처리는 주택 또는 토지의 양도·양수자가 관련 서류를 조합에 제출하면, ① 조합이 양도자의 이전사유와 이전사실을 증명하는 서류를 확인한 후 ② 인·허가권자에게 제출하여 조합원 변경 신고를 수리함

7. 투기과열지구내 재개발 사업 등의 조합원 분양권 전매가 제한되는 시점과 적용대상은? 현재 관리처분인가를 받은 재개발 구역도 입주권 양도가 제한되는지?

- 도시정비법을 개정하여 재개발 및 도시환경정비사업의 조합원은 관리처분인가 이후 소유권 이전등기(이전고시)시까지 조합원 분양권을 양도할 수 없게 할 예정임
- 적용대상 조합은 도시정비법 개정(17.12 예상) 이후 최초로 사업시행인가를 신청하는 조합부터 적용 될 예정이므로,
 - 현재 관리처분인가를 받은 재개발 구역의 경우 입주권 양도가 제한되지 않음

4. 오피스텔 제도개선

1. 수도권 투기과열지구 내 기존 오피스텔을 분양받은 경우 전매 제한 적용 대상인지?

- 「건축물분양법」 제6조의2 제1항에 따라 수도권 투기과열지구(서울 전 지역, 경기 과천)내 100실 이상의 오피스텔은 전매제한이 적용되며,
 - 투기과열지구 지정(17.8.3) 전에 분양계약이 체결되었거나, 전매된 분양권 중 거래 가능한 분양권은 투기과열지구 지정 이후 1회에 한하여 전매 가능
 - 다만, 투기과열지구 지정 이후에 당해 분양권을 전매 받은 자는 오피스텔의 소유권 이전등기 시까지 분양권을 전매할 수 없음

5. 지역·직장주택 조합

1. 주택조합 조합원 자격요건에서 달라지는 점은?

- 투기과열지구 지정(8.3) 이후 지역주택조합 설립 인가 신청시 조합원 자격* 판정 기준일은
 - 종전 “조합 설립인가 신청일”에서 “조합 설립인가 신청일로부터 1년 前”으로 변경됨
- * 세대원 전원이 무주택인 세대주 또는 세대원 중 1명에 한해 85㎡ 이하 주택 1채 소유한 세대의 세대주

2. 지역주택조합 사업계획 승인이후에 “입주자로 선정된 지위”는 전매가 전면 금지되는지?

- 투기과열지구 지정되지 않은 지역주택조합은 조합설립인가 후에는 조합원 교체나 신규가입이 제한되나, 사업계획 승인 이후에는 양도·증여 등으로 조합원 교체(입주자로 선정된 지위 전매)가 가능
- 투기과열지구 지정지역은 지정 이전에 사업계획 승인(사업계획 승인 신청 포함)을 받은 조합의 조합원 교체(입주자 지위 전매)는 1회 가능하나,
 - 투기과열지구 지정 이후에 입주자지위를 양도받은 자는 소유권 이전 등기일까지 전매(조합원 교체)할 수 없음
- 투기과열지구 지정 이후 사업계획승인을 신청하는 지역주택조합은 양도 등으로 인한 조합원 교체·신규가입이 제한됨