

주택분양규정을 다음과 같이 시행한다.

규정 제328호

## 주택분양규정

확 정 일 : 2024년 12월 24일

시 행 일 : 2025년 1월 17일

# 주택분양규정 일부개정(안)

## 1. 개정이유

- 국민신뢰·혁신경영 실천을 위하여 주택분양규정에 대한 전반적 검토 후 필요사항 개정

## 2. 주요골자

- 불법전매 시 계약해제 근거 마련 (제18조)

주택분양규정 일부를 다음과 같이 개정한다.

## 주택분양규정 일부개정(안)

제8조 중 “계상” 을 “가산” 으로 한다.

제17조제1항 중 “연체기간별 가산금리를 합산한 이율 한도 내에서 결정하여야 한다” 를 “연체 가산금리를 합산한 이율 및 시장상황 등을 감안하여 결정한다” 로 한다.

제18조를 다음과 같이 한다.

① 공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 계약을 해제할 수 있다.

1. 중도금을 6개월 이상 연체하거나 입주잔금을 연체한 경우 또는 할부금이 나 월부금을 3개월 이상 연체한 경우
2. 분양계약자가 「부동산등기특별조치법」에 따라 대환 절차를 이행하지 아니하거나 공사에 용자금을 일시 상환하지 아니한 경우
3. 「주택법」 등 관계법령에 위반하여 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 주택에 당첨되었거나 입주하였음이 판명된 경우
4. 「주택법」 및 분양계약서를 위반하여 공사의 승인 없이 전매(매매, 증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속은 제외한다)한 경우
5. 그 밖에 「주택법」 등 관계법령에서 정한 의무를 이행하지 않거나 관계법령에 위반되는 행위를 한 경우

② 분양계약자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 계약을 해제할 수 있다.

1. 분양계약자가 스스로 이 계약을 해제하는 경우(다만, 중도금을 1회라도 납부한 후에는 지역본부 또는 사업본부의 장이 인정한 경우에 한함)
2. 공사의 귀책사유로 분양계약서상 입주예정일로부터 2개월 이내에 입주할 수 없는 경우

제20조 중 “위약금 및 사용료를 받아야 하며”를 “위약금을 받아야 하며,  
입주 또는 입점 후 분양계약을 해제하는 경우에는 사용료를 추가로 받아야  
한다.”로 한다.

부 칙<2024.12.24>

이 시행세칙은 2025년 1월 17일부터 시행한다.

## 주택분양규정 신·구 조문대비표

| 현 행  | 개 정(안)  | 개정사유        |
|--|---|-------------|
| <p><b>제8조(입주자 지위의 취소 등)</b></p> <p>분양주택의 입주자로 선정된 자가 계약체결 기간에 계약을 체결하지 아니한 경우에는 그 입주자로 선정된 지위를 취소하고 이미 납부한 청약금이 있을 경우에는 이자를 <u>계상</u>하지 아니하고 반환한다.</p>                                   | <p><b>제8조(입주자 지위의 취소 등)</b></p> <p>분양주택의 입주자로 선정된 자가 계약체결 기간에 계약을 체결하지 아니한 경우에는 그 입주자로 선정된 지위를 취소하고 이미 납부한 청약금이 있을 경우에는 이자를 <u>가산</u>하지 아니하고 반환한다.</p>                                  | ○ 자구 수정     |
| <p><b>제17조(연체료)</b></p> <p>① 분양계약자가 입주금을 납부기한까지 납부하지 아니한 경우에는 그 연체금액에 대하여 연체료를 부과한다. 이 경우 연체이율은 한국은행에서 발표한 예금은행 가중평균 대출금리와 가계자금 대출시장 점유율 최상위은행(직전년도 기준)이 정한 <u>연체기간별 가산금리를 합산한 이</u></p> | <p><b>제17조(연체료)</b></p> <p>① 분양계약자가 입주금을 납부기한까지 납부하지 아니한 경우에는 그 연체금액에 대하여 연체료를 부과한다. 이 경우 연체이율은 한국은행에서 발표한 예금은행 가중평균 대출금리와 가계자금 대출시장 점유율 최상위 은행(직전년도 기준)이 정한 <u>연체 가산금리를 합산한 이율</u></p> | ○ 내용을 명확히 함 |

| 현 행  | 개 정(안)   | 개정사유   |
|--|--|--|
| 을 한도 내에서 결정하여야 한다.   | 및 시장상황 등을 감안하여 결정한다.   |  |
| 제18조(주택의 분양계약 해제)<br><br>주택의 분양계약은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해제할 수 있다.<br><br>1. 입주금을 납부기한까지 납부하지 아니하거나 할부금 또는 월부금을 납부기한부터 3개월 이상 연체한 경우 | 제18조(주택의 분양계약 해제)<br><br>① 공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 계약을 해제할 수 있다.<br><br>1. <u>중도금을 6개월 이상 연체하거나 입주잔금을 연체한 경우 또는 할부금이나 월부금을 3개월 이상 연체한 경우</u> | ○ 공사가 계약을 해제할 수 있는 경우 (제1항)와 수분양자가 계약을 해제할 수 있는 경우(제2항)로 구분<br><br>○ (규정 당초) 입주금 연체시 (계약서 당초) 중도금 3회 이상 연체시, 잔금 연체시 (규정 및 계약서 변경) 중도금 6개월 이상 연체시, 잔금 연체시 (변경 사유) 공정위 표준계약서상 중도금 3회 이상 연체시 계약해제가 가능하도록 하고 있으나, 공공분양은 통상적으로 중도금을 2회 (민간분양은 6회)로 하고 있으므로, 분양자의 계약해제권을 실행할 수 있는 근거를 마련하되, 수분양자가 충분한 자금조달 및 변제기간을 |

| 현 행  | 개 정(안)   | 개정사유   |
|--|--|--|
| <p>2. 분양계약자의 귀책사유로 용자금 받은 날부터 3년 이내에 대환 절차를 이행하지 아니하거나 공사에 용자금을 일시 상환하지 아니한 경우</p> <p>3. 공사가 정한 입주지정기간에 입주하지 아니한 경우</p> <p>4. 거짓 그 밖에 부정한 방법으로 주택을 분양받았거나 입주하였음이 판명된 경우</p> <p>5. 그 밖에 관계 법령 및 분양계약서에서 정한 계약해제 사유에 해당하는 경우</p> <p>&lt;신설&gt;</p> | <p>2. 분양계약자가 「부동산등기특별조치법」에 따라 대환 절차를 이행하지 아니하거나 공사에 용자금을 일시 상환하지 아니한 경우</p> <p>3. 「주택법」 등 관계법령에 위반하여 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 주택에 당첨되었거나 입주하였음이 판명된 경우</p> <p>4. 「주택법」 및 분양계약서를 위반하여 공사의 승인 없이 전매(매매, 증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속은 제외한다)한 경우</p> <p>5. 그 밖에 「주택법」 등 관계 법령에서 정한 의무를 이행하지 않거나 관계 법령에 위반되는 행위를 한 경우</p> <p>② 분양계약자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당</p> | <p>확보할 수 있도록 중도금 약정일로부터 6개월 이상 연체시로 규정</p> <p>○ 관련 규정에 따라 업무처리토록 함</p> <p>○ 입주지정기간에 미입주 경우는 제호의 입주잔금 연체에도 해당하므로 삭제</p> <p>○ 주택법 제64조(주택의 전매행위 제한 등)를 위반하여 불법 전매할 경우 계약해제(환수)할 수 있는 근거 마련</p> <p>* 감사실 지적사항 반영</p> <p>○ 내용을 명확히 함</p> <p>○ 분양계약자가 계약을 해제할 수</p> |

| 현 행  | 개 정(안)   | 개정사유  |
|--|--|---|
|  | <p><u>하는 경우에 계약을 해제할 수 있다.</u></p> <p><u>1. 분양계약자가 스스로 이 계약을 해제하는 경우</u><br/> <u>(다만, 중도금을 1회라도 납부한 후에는 지역본부</u><br/> <u>또는 사업본부의 장이 인정한 경우에 한함)</u></p> <p><u>2. 공사의 귀책사유로 분양계약서상 입주예정일로</u><br/> <u>부터 2개월 이내에 입주할 수 없는 경우</u></p> | <p>있는 사유 추가(당초 계약서에만 기재되어 있던 사항을 본문에도 명시)</p> |
| <p>제20조(위약금 및 사용료)</p> <p>주택 및 상가등의 분양계약을 해제하였을 때에는 특별한 경우를 제외하고는 <u>위약금 및 사용료를 받아야 하며</u>, 그 기준 및 면제사유 등에 관한 구체적인 사항은 시행세칙으로 정한다.</p> | <p>제20조(위약금 및 사용료)</p> <p>주택 및 상가등의 분양계약을 해제하였을 때에는 특별한 경우를 제외하고는 <u>위약금을 받아야 하며, 입주 또는 입점 후 분양계약을 해제하는 경우에는 사용료를 추가로 받아야 한다.</u> 그 기준 및 면제사유 등에 관한 구체적인 사항은 시행세칙으로 정한다.</p>   | <p>○ 내용을 명확히 함</p>                            |



# 주택분양규정

제정 2009.10. 1 규정 제31호  
개정 2009.12.31 규정 제42호  
개정 2016. 9.22 규정 제150호  
개정 2018.11.20 규정 제185호  
개정 2020. 3.23 규정 제218호  
개정 2024.01.24 규정 제302호  
개정 2024.12.24 규정 제328호

## 제1장 총칙

제1조(목적) 이 규정은 한국토지주택공사가 분양하는 주택, 상가 및 복리시설 등의 분양방법과 그 절차 등에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 규정에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “분양주택”이란 한국토지주택공사(이하 “공사”라 한다)가 건설하여 소유권 이전을 목적으로 분양하는 주택(분양 전환되는 임대주택을 제외한다)을 말한다.
2. “상가”란 공사가 분양하는 시설 중 「건축법」에서 정하는 제1종 및 제2종 근린생활시설을 말한다.
3. “복리시설”이란 「주택법」 제2조제14호에 따른 복리시설을 말한다.
4. “분양전환”이란 공사에서 공급한 임대주택을 일정기간 임대 후 분양으로 전환하는 것을 말한다.
5. “입주금”이란 분양가격 중 용자금을 제외한 금액을 말한다.

6. “융자금”이란 분양가격 중 공사가 국가 또는 금융기관으로부터 차입하여 수분양자가 공사에 상환하거나 대환하는 금액을 말한다. <개정 2024.01.24>
7. “대환”은 「주택관리규정」 제2조제7호의 대환을 말한다. <개정 2024.01.24>
8. “월부금”은 「주택관리규정」 제2조제5호에 따른 월부금을 말한다. <신설 2024.01.24>
9. “할부금”은 「주택관리규정」 제2조제5호에 따른 할부금을 말한다. <신설 2024.01.24>

## 제2장 주택의 분양

제3조(추정건설원가 산정) 주택의 추정건설원가는 지구별, 건설계좌별 또는 형별 실제 원가로 산정하되 미발주 또는 미완성 부분에 대하여는 추정원가를 기준으로 하며 산정방법은 시행세칙으로 정한다.

제4조(분양가격 결정) ① 지역본부장(분양업무를 사업본부에서 수행하는 경우에는 사업본부장을 포함한다. 이하 같다)은 주택법령이 정한 범위에서 추정건설원가, 해당 지구의 수익성·분양성, 인근 지역의 거래가격 등을 종합적으로 고려하여 분양가격을 결정하여야 한다.

② 제1항에 따라 분양가격을 결정한 때에는 분양가격 결정내역 등을 사장에게 지체 없이 보고하여야 한다.

③ 사장은 사업수지 및 지역 간 가격균형 등을 위하여 필요하다고 인정

하는 경우에는 제1항의 분양가격을 조정할 수 있다.

제5조(분양시행방침 수립) 지역본부장은 시행세칙으로 정하는 바에 따라 주택의 분양시행방침을 수립하여야 한다.

제6조(주택의 분양기준 등) ① 주택의 분양대상자 선정, 분양방법 및 절차 등은 「공공주택 특별법」 및 「주택공급에 관한 규칙」에서 정하는 바에 따른다.

② 분양주택의 공급물량과 공급시기 등은 「주거기본법」에 따라 수립하는 주거종합계획 및 「주택법」에서 정하는 바에 따른다.

제7조(주택의 입주자모집공고 및 동·호수 결정) ① 입주자모집공고(최초 모집공고 이후 추가모집 또는 선착순으로 입주자를 모집하는 경우를 포함한다.)는 청약 신청 접수일 10일 전에 하여야 한다. <신설 2024.01.24>

② 주택의 동·호수 결정은 컴퓨터 또는 수동식 추첨의 방법에 따른다. 다만, 입주자 모집 결과 신청자 수가 공급호수에 미달하여 선착순의 방법으로 입주자를 선정하는 경우 또는 입주자가 신체장애 등을 이유로 특정 동·호수 배정을 신청하는 경우에는 시행세칙으로 정하는 바에 따라 추첨의 방법을 따르지 아니할 수 있다. <개정 2024.01.24>

[제목개정 2024.01.24]

제8조(입주자 지위의 취소 등) 분양주택의 입주자로 선정된 자가 계약체결 기간에 계약을 체결하지 아니한 경우에는 그 입주자로 선정된 지위를 취소하고 이미 납부한 청약금이 있을 경우에는 이자를 가산하지 아니하고 반환한다. <개정 2024.12.24>

제9조(계약이 해제된 주택의 분양) ① 계약이 해제된 주택을 분양하려는

경우에는 분양방침을 정하여야 한다.

② 제1항의 분양방침에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 분양가격
2. 입주금 납부방법
3. 분양방법 및 일정
4. 그 밖에 필요한 사항

### 제3장 임대주택의 분양전환

제10조(임대주택의 분양전환) 임대주택의 분양전환 시기, 분양전환가격 결정, 분양전환 절차 및 대상자 등은 「공공주택 특별법」에서 정하는 바에 따른다.

제11조(분양전환가격 보고 등) 분양전환가격의 보고와 조정, 분양전환의 통보, 계약 및 대금수납 등에 관한 사항은 시행세칙으로 정한다.

### 제4장 상가 및 복리시설의 분양

제12조(상가등의 분양방법) ① 상가 및 복리시설(이하 “상가등”이라 한다)은 일반경쟁입찰의 방법으로 분양한다. 다만, 일반경쟁입찰의 방법으로 분양하는 것이 적당하지 아니한 경우에는 제한경쟁입찰, 지명경쟁입찰, 수의계약 등의 방법으로 분양할 수 있다.

② 상가등의 분양은 특별한 경우를 제외하고는 최초 분양시행일 7일 전

까지 일간신문 등에 공고하여야 한다.

제13조(추정건설원가의 산정기준) 상가등의 추정건설원가 산정은 제3조를 준용한다.

제14조(예정가격의 결정) ① 상가등의 예정가격을 결정할 때에는 추정건설원가, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자가 평가한 감정가격, 인근 지역의 분양가격 또는 거래시세와 분양성 등을 종합적으로 고려하여야 한다.

② 상가등의 예정가격은 추정 건설원가 이상으로 결정하여야 한다. 다만, 제1항에 따른 감정가격이 추정건설원가보다 낮은 경우에는 사장이 따로 정하는 바에 따라 감정가격 이상으로 예정가격을 정할 수 있다.

③ 상가등의 예정가격은 분양성, 수익성 등을 고려하여 층별, 위치별로 구분하여 차등 적용할 수 있다.

④ 상가등의 예정가격 결정기준 등에 관한 구체적인 사항은 시행세칙으로 정한다.

제15조(예정가격의 변경) ① 상가등의 예정가격은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 변경할 수 있다.

1. 예정가격을 작성한 후 상당한 기간이 경과하여 입찰을 시행하는 경우
2. 입찰을 시행한 결과 그 예정가격으로는 분양될 수 없다고 인정하는 경우
3. 분양하려는 상가등 및 부속 토지의 면적이 변동되는 경우
4. 입찰을 시행한 후 고가 낙찰로 인하여 계약을 체결하지 아니하거나 해약된 경우

- ② 제1항에 따른 상가등의 예정가격 변경 등 구체적인 사항은 시행세칙으로 정한다. <개정 2024.01.24>

## 제5장 분양관리

제16 조(분양대금의 선납할인 및 분할납부 등) ① 분양계약자가 주택 및 상가등의 중도금 또는 잔금을 선납하는 경우에는 할인하여 받을 수 있다. 이 경우 선납할인율은 시중은행 1년 만기 정기예금금리 및 자금조달금리 등을 감안하여 결정한다.

② 분양계약자가 주택 및 상가등의 중도금 또는 잔금을 분할하여 납부하려는 경우에는 분할하여 받을 수 있다.

③ 할부이자율은 금융기관 일반대출금리 및 자금조달금리 등을 감안하여 결정하여야 한다. <개정 2024.01.24>

④ 선납할인 및 분할납부 방법, 기준 등에 관한 사항은 사장이 따로 정한다.

제17조(연체료) ① 분양계약자가 입주금을 납부기한까지 납부하지 아니한 경우에는 그 연체금액에 대하여 연체료를 부과한다. 이 경우 연체이율은 한국은행에서 발표한 예금은행 가중평균 대출금리와 가계자금 대출시장 점유율 최상위은행(직전년도 기준)이 정한 연체 가산금리를 합산한 이율 및 시장상황 등을 감안하여 결정한다. <개정 2024.12.24>

② 제1항의 연체료 부과를 위한 산정기준 및 방법 등에 관한 세부사항은 사장이 따로 정한다.

제18조(주택의 분양계약 해제) ① 공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 계약을 해제할 수 있다. <개정 2024.12.24>

1. 중도금을 6개월 이상 연체하거나 입주잔금을 연체한 경우 또는 할부금이나 월부금을 3개월 이상 연체한 경우
2. 분양계약자가 「부동산등기특별조치법」에 따라 대환 절차를 이행하지 아니하거나 공사에 용자금을 일시 상환하지 아니한 경우
3. 「주택법」 등 관계법령에 위반하여 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 주택에 당첨되었거나 입주하였음이 판명된 경우
4. 「주택법」 및 분양계약서를 위반하여 공사의 승인 없이 전매(매매, 증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속은 제외한다)한 경우
5. 그 밖에 「주택법」 등 관계법령에서 정한 의무를 이행하지 않거나 관계법령에 위반되는 행위를 한 경우

② 분양계약자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 계약을 해제할 수 있다. <개정 2024.12.24>

1. 분양계약자가 스스로 이 계약을 해제하는 경우(다만, 중도금을 1회라도 납부한 후에는 지역본부 또는 사업본부의 장이 인정한 경우에 한함)
2. 공사의 귀책사유로 분양계약서상 입주예정일로부터 2개월 이내에 입주할 수 없는 경우

제19조(상가등의 분양계약 해제) 상가등의 분양계약은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해제할 수 있다.

1. 분양대금을 납부기한까지 납부하지 아니한 경우

2. 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 상가등을 분양받은 경우

3. 그 밖에 분양계약서에서 정한 계약해제 사유에 해당하는 경우

제20조(위약금 및 사용료) 주택 및 상가등의 분양계약을 해제하였을 때에는 특별한 경우를 제외하고는 위약금을 받아야 하며, 입주 또는 입점 후 분양계약을 해제하는 경우에는 사용료를 추가로 받아야 한다. 그 기준 및 면제사유 등에 관한 구체적인 사항은 시행세칙으로 정한다. <개정 2024.12.24>

제21조(미분양자산의 분양촉진 등) 지역본부장은 분양 시행 후 분양이 부진하다고 인정될 때에는 분양촉진대책을 수립·시행하여야 하며, 필요한 경우 당초 분양조건을 변경할 수 있다.

부칙<2009.10.1>

이 규정은 2009년 10월 1일부터 시행한다.

부칙<2009.12.31>

이 규정은 2010년 1월 1일부터 시행한다.

부칙<2016.09.22>

이 규정은 2016년 10월 4일부터 시행한다.

부칙<2018.11.20>



이 규정은 2018년 12월 03일부터 시행한다.

부칙<2020. 3.23>

이 규정은 2020년 3월 31일부터 시행한다.

부칙<2024.01.24>

이 규정은 2024년 1월 29일부터 시행한다.

부칙<2024.12.24>

제1조(시행일) 이 규정은 2025년 1월 17일부터 시행한다.

제2조(주택의 분양계약 해제에 관한 적용례) 제18조의 개정규정은 이 규정 시행 이후 최초 분양계약을 체결하는 단지부터 적용한다.