



주택공급에 관한 규칙

[시행 2025. 4. 29.] [국토교통부령 제1486호, 2025. 4. 29., 일부개정]

국토교통부 (주택기금과) 044-201-3343, 3351

제1장 총칙

제1조(목적) 이 규칙은 「주택법」 제54조(제1항제2호나목은 제외한다), 제54조의2, 제56조, 제56조의2, 제56조의3, 제60조, 제63조, 제63조의2, 제64조 및 제65조에 따라 주택 및 복리시설을 공급하는 조건·방법 및 절차 등에 관한 사항을 규정함을 목적으로 한다. <개정 2016. 8. 12., 2019. 8. 16., 2019. 11. 1., 2019. 12. 6., 2021. 2. 2.>

제2조(정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2016. 5. 19., 2016. 8. 12., 2017. 9. 20., 2017. 11. 24., 2018. 12. 11., 2021. 5. 28., 2021. 11. 16., 2023. 11. 10., 2024. 3. 25., 2024. 9. 30.>

1. "공급"이란 「주택법」(이하 "법"이라 한다) 제54조의 적용대상이 되는 주택 및 복리시설을 분양 또는 임대하는 것을 말한다.
2. "주택건설지역"이란 주택을 건설하는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도(관할 구역 안에 지방자치단체인 시·군이 없는 특별자치도를 말한다) 또는 시·군의 행정구역을 말한다. 이 경우 주택건설용지를 공급하기 위한 사업지구 등이 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시 또는 시·군의 행정구역에 걸치는 경우에는 해당 행정구역 모두를 같은 주택건설지역으로 본다.
- 2의2. "성년자"란 「민법」에 따른 성년자와 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 세대주인 미성년자를 말한다. 이 경우 다음 각 목의 자녀 및 형제자매는 미성년자와 같은 세대별 주민등록표(「주민등록법」 제7조에 따른 세대별 주민등록표를 말한다. 이하 같다)에 등재되어 있어야 한다.
 - 가. 자녀를 양육하는 경우
 - 나. 직계존속의 사망, 실종선고 및 행방불명 등으로 형제자매를 부양하는 경우
- 2의3. "세대"란 다음 각 목의 사람(이하 "세대원"이라 한다)으로 구성된 집단(주택공급신청자가 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 않은 경우는 제외한다)을 말한다.
 - 가. 주택공급신청자
 - 나. 주택공급신청자의 배우자
 - 다. 주택공급신청자의 직계존속(주택공급신청자의 배우자의 직계존속을 포함한다. 이하 같다)으로서 주택공급신청자 또는 주택공급신청자의 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 사람
 - 라. 주택공급신청자의 직계비속(직계비속의 배우자를 포함한다. 이하 같다)으로서 주택공급신청자 또는 주택공급신청자의 배우자와 세대별 주민등록표에 함께 등재되어 있는 사람
 - 마. 주택공급신청자의 배우자의 직계비속으로서 주택공급신청자와 세대별 주민등록표에 함께 등재되어 있는 사람
3. "세대주"란 세대별 주민등록표에서 성년자인 세대주를 말한다.
- 3의2. "단독세대주"란 세대별 주민등록표에 배우자 및 직계존비속이 없는 세대주를 말한다.
4. "무주택세대구성원"이란 세대원 전원이 주택을 소유하고 있지 않은 세대의 구성원을 말한다.
5. "주택공급면적"이란 사업주체가 공급하는 주택의 바닥면적(「건축법 시행령」 제119조제1항제3호에 따른 바닥면적을 말한다)을 말한다.
6. "등록사업자"란 법 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자를 말한다.
7. "당첨자"란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다. 다만, 분양전환되지 않는 공공임대주택(「공공주택특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택을 말한다. 이하 같다)의 입주자로 선정된 자는 제외하며, 법 제65조제2항에 따라 당첨 또는 공급계약이 취소되거나 그 공급신청이 무효로 된 자는 당첨자로 본다.
 - 가. 제3조제2항제1호 및 제5호에 따른 주택에 대하여 해당 사업계획승인일 당시 입주대상자로 확정된 자

- 나. 제3조제2항제7호가목에 따른 주택에 대하여 해당 관리처분계획인가일 당시 입주대상자로 확정된 자
- 다. 제3조제2항제7호나목 및 제8호에 따른 주택을 공급받은 자
- 라. 다음의 지역에서 제19조제5항에 따라 입주자로 선정된 사람
- 1) 법 제63조제1항에 따른 투기과열지구(이하 "투기과열지구"라 한다)
 - 2) 법 제63조의2제1항제1호에 따라 지정되는 조정대상지역(이하 "청약과열지역"이라 한다)
- 마. 제27조부터 제32조까지, 제35조에서 제49조까지, 「공공주택 특별법 시행규칙」 제19조에 따라 입주자로 선정된 자(제27조제5항 및 제28조제10항제1호에 따라 선착순의 방법으로 주택을 공급받는 자는 제외한다)
- 바. 제26조 또는 제26조의2에 따라 예비입주자로 선정된 자로서 사업주체와 공급계약을 체결한 자(제26조제5항 본문 또는 제26조의2제4항에 따라 최초로 예비입주자를 입주자로 선정하는 경우로서 동·호수 배정의 추첨에 참가하여 동·호수를 배정받고 공급계약을 체결하지 않은 자를 포함한다)
- 사. 제47조의3에 따라 입주자로 선정된 사람
- 아. 법 제80조에 따라 주택상환사채를 매입한 자(상환 전에 중도 해약하거나 주택분양 전에 현금으로 상환받은 자는 제외한다)
- 자. 법 제64조제2항 단서 및 제3항에 따라 한국토지주택공사(「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사를 말한다. 이하 같다) 또는 사업주체가 취득한 지위를 양도받은 자
- 차. 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제5호에 따른 분양전환공공임대주택(이하 "분양전환공공임대주택"이라 한다)을 공급받은 자
- 카. 분양전환공공임대주택의 입주자가 퇴거하여 사업주체에게 명도된 주택을 공급받은 자
- 7의2. "분양권등"이란 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제2호 및 제3호에 해당하는 주택에 관한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지위를 말한다.
- 가. 주택을 공급받는 사람으로 선정된 지위
 - 나. 주택의 입주자로 선정된 지위
 - 다. 매매를 통해 취득하고 있는 가목 또는 나목의 지위
- 7의3. 삭제 <2024. 12. 18.>
8. "가점제"란 다음 각 목의 가점항목에 대하여 별표 1의 기준을 적용하여 산정한 점수(이하 "가점제 점수"라 한다)가 높은 순으로 입주자를 선정하는 것을 말한다.
- 가. 무주택기간
 - 나. 부양가족수
- 다. 법 제56조제2항에 따른 주택청약종합저축(이하 "주택청약종합저축"이라 한다) 가입기간. 이 경우 종전의 「주택법」(법률 제13379호로 개정되기 전의 것을 말하며, 이하 "종전의 「주택법」"이라 한다) 제75조제2항제2호에 따른 청약예금(이하 "청약예금"이라 한다) 또는 같은 항 제3호에 따른 청약부금(이하 "청약부금"이라 한다)을 해지하는 즉시 해당 청약예금 또는 청약부금의 납입금을 주택청약종합저축에 가입하여 납입한 경우에는 청약예금 또는 청약부금의 가입기간을 합산한다.
9. "사전청약"이란 사업주체(제18조 각 호의 사업주체는 제외한다)가 제24조의2에 따라 사전당첨자를 모집하는 것에 응모하는 것을 말한다.
10. "사전당첨자"란 사전청약에 따라 모집된 입주자를 말한다.

제3조(적용대상) ① 이 규칙은 사업주체(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 하여 법 제15조제1항에 따른 호수 이상으로 건설·공급하는 건축주와 법 제49조에 따라 사용검사를 받은 주택을 사업주체로부터 일괄하여 양수한 자를 포함한다. 이하 제15조부터 제26조까지, 제28조부터 제32조까지, 제50조부터 제53조까지, 제56조, 제57조, 제59조부터 제61조까지에서 같다)가 법 제15조에 따라 사업계획 승인(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 포함한다)을 받아 건설하는 주택 및 복리시설의 공급에 대하여 적용한다. <개정 2016. 8. 12.>

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 주택을 공급하는 경우에는 해당 호에서 정하는 규정만을 적용한다. 다만, 다음 각 호의 주택을 해당자에게 공급하고 남은 주택(제4호, 제6호 및 제6호의2는 제외한다)이 법 제15조제1항에 따른 호수 이상인 경우 그 남은 주택을 공급하는 경우에는 그렇지 않다.<개정 2016. 8. 12., 2017. 11. 24., 2018. 2. 9., 2018. 12. 11., 2019. 11. 1.>

1. 다음 각 목의 주택: 제4조제1항부터 제3항까지(나목에 따라 법인이 군인에게 공급하기 위하여 건설하는 주택의 경우에는 제4조제1항에 따른 거주요건을 적용하지 아니한다), 제22조, 제52조, 제54조 및 제57조
 - 가. 법 제5조제3항에 따른 고용자인 사업주체가 그 소속근로자에게 공급하기 위하여 건설하는 주택
 - 나. 국가기관, 지방자치단체 또는 법인이 공무원(공무원연금수급권자를 포함한다), 군인(군인연금수급권자를 포함한다) 또는 그 소속 근로자에게 공급할 주택을 다른 사업주체에게 위탁하여 건설하는 경우 그 위탁에 의하여 건설되는 주택[「공공주택 특별법」 제2조제1호에 따른 공공주택(이하 “공공주택”이라 한다)은 제외한다]
2. 법 제80조에 따라 발행되는 주택상환사채를 매입한 자에게 공급하기 위하여 건설하는 주택: 제4조, 제22조, 제54조, 제57조
3. 보험회사가 해당 보험회사의 보험계약자에게 공급하기 위하여 보험자산으로 건설하는 임대주택: 제4조, 제22조, 제52조
4. 공공임대주택의 입주자가 퇴거함으로써 사업주체에게 명도된 주택: 제4조, 제22조, 제52조, 제57조
5. 법 제5조제2항에 따른 주택조합이 그 조합원에게 공급하기 위하여 건설하는 주택: 제22조, 제52조, 제57조
6. 법 제64조제2항 단서에 따라 한국토지주택공사 또는 지방공사가 취득한 지위에 근거하여 공급하는 주택: 제19조, 제22조, 제54조, 제57조 및 제59조
- 6의2. 법 제64조제3항 및 제65조제3항에 따라 사업주체가 취득한 지위에 근거하여 공급하는 주택: 제19조부터 제23조까지, 제32조, 제47조의3, 제50조, 제52조부터 제59조까지
7. 다음 각 목의 주택: 제22조, 제57조
 - 가. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업(주거환경개선사업은 제외한다) 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업, 소규모재건축사업으로 건설되는 주택으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획에 따라 토지등소유자 또는 조합원에게 공급하는 주택
 - 나. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업으로 건설되는 주택으로서 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 해당 정비구역 안의 세입자에게 공급하기 위하여 해당 조합으로부터 매입하거나 해당 정비구역 안에 건설하는 주택
8. 다음 각 목의 주택: 제22조, 제54조, 제57조
 - 가. 공공사업의 시행에 따른 이주대책용으로 공급하는 다음의 주택
 - 1) 공공사업의 시행자가 직접 건설하는 주택
 - 2) 공공사업의 시행자가 다른 사업주체에게 위탁하여 건설하는 주택
 - 3) 공공사업의 시행자가 조성한 택지를 공급받은 사업주체가 건설하는 주택
 - 4) 공공사업의 시행자로부터 택지를 제공받은 이주대책대상자가 그 택지에 건설하는 주택
 - 나. 「국가균형발전 특별법」 제18조에 따라 수도권에 소재하는 이전대상 공공기관이 수도권 외의 지역으로 이전하는 경우 해당 공공기관의 종사자에게 공급하기 위하여 건설하는 주택으로서 주무부장관이나 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)의 요청에 따라 국토교통부장관이 확인하는 주택
 - 다. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조에 따라 개발된 오송생명과학단지로 이전하는 공공기관의 종사자를 위하여 충청북도 청주시 및 이에 연접한 주택건설지역에 건설하는 주택으로서 주무부장관의 요청에 따라 국토교통부장관이 확인하는 주택
 - 라. 외국인(「외국인투자 촉진법」 제2조제1항제1호에 따른 외국인 중 외국의 국적을 보유하고 있는 개인 또는 같은 법 제2조제2항에 따른 대한민국의 국적을 가지고 외국에 영주하고 있는 개인을 말한다)의 주거를 목적으로 조성하는 주택단지에 건설하는 주택

마. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제9조의3에 따라 체육시설과 연계하여 건설하는 주택으로서 산업통상자원부장관이 정하는 기준에 따라 경제자유구역의 투자유치를 위하여 입주가 필요하다고 인정되는 자에게 공급하는 단독주택

9. 법 제2조제20호에 따른 도시형 생활주택으로 건설하는 주택[「주택법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제10조제2항 단서에 따라 도시형 생활주택과 도시형 생활주택 외의 주택을 하나의 건축물로 함께 건축하는 경우로서 도시형 생활주택 외의 주택이 법 제15조제1항에 따른 호수 미만에 해당하는 경우에는 도시형 생활주택 외의 주택을 포함한다]: 제15조, 제16조, 제18조, 제19조제1항, 제20조부터 제22조까지, 제32조제1항 및 제59조

③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 주택을 공급하는 경우에는 이 규칙을 적용하지 아니한다. 다만, 제2호에 따른 주택을 건설하여 관사나 숙소로 사용하지 아니하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 정부시책의 일환으로 국가, 지방자치단체 또는 지방공사가 건설하는 농촌주택
2. 국가기관, 지방자치단체 또는 법인이 공무원, 군인 또는 그 소속 근로자의 관사나 숙소로 사용하기 위하여 건설하는 주택[특별시·광역시 및 경기도 안의 시(市) 지역에서 대지의 소유권을 확보하지 아니하고 다른 사업주체에게 위탁하여 그 사업주체의 명의로 건설하는 주택은 제외한다]
3. 사단법인 한국사랑의집짓기운동연합회가 무주택자에게 공급하기 위하여 건설하는 주택
4. 외국정부와의 협약에 따라 우리나라로 영주귀국하는 동포를 위하여 건설하는 주택

④ 삭제 <2018. 12. 11.>

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., 2021. 5. 28., 2024. 3. 25., 2024. 9. 30.>

1. 국민주택과 제3조제2항제1호에 따른 주택은 입주자모집공고일 현재 해당 주택건설지역에 거주하는 성년자인 무주택세대구성원에게 1세대 1주택[공급을 신청(「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제1호부터 제3호까지, 제3호의2, 제4호, 제6호 및 제7호에 따른 주택 외의 주택으로서 당첨일이 같은 주택에 대해 부부가 각각 공급을 신청하는 경우는 제외한다)하는 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, 법 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. 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」 제2조제2호에 따른 예정지역(같은 법 제15조제1호에 따라 지정이 해제된 지역을 포함한다. 이하 “행정중심복합도시 예정지역”이라 한다)

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 승인 일(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., 2024. 3. 25.>
 1. 서울특별시, 인천광역시 및 경기도지역(이하 "수도권"이라 한다)
 2. 대전광역시, 세종특별자치시 및 충청남도
 3. 충청북도
 4. 광주광역시 및 전라남도
 5. 전북특별자치도
 6. 대구광역시 및 경상북도
 7. 부산광역시, 울산광역시 및 경상남도
 8. 강원특별자치도
- 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 위해 필요한 경우에는 입주자모집공고일 현재 해당 주택건설지역에서 거주기간이 일정 기간 이상인 자에게 주택을 우선공급하게 할 수 있다. 이 경우 해당 주택건설지역이 수도권의 투기과열지구인 경우에는 2년 이상의 거주기간을 정해 같은 순위에서는 그 거주기간 이상 거주하고 있는 사람에게 우선공급하게 해야 한다.<개정 2016. 8. 12., 2018. 12. 11., 2019. 11. 1., 2020. 4. 17., 2021. 5. 28.>
- ⑥ 특별시장·광역시장·특별자치시장·시장 또는 군수는 사전청약 신청자에게 제5항에 따라 주택을 우선공급하게 하는 경우 사전청약 신청자가 해당 주택건설지역에서 거주한 기간은 입주자모집공고일을 기준으로 산정한다. 다만, 사전청약 신청자는 사전당첨자모집공고일 현재 해당 주택건설지역에 거주하고 있어야 한다.<신설 2021. 11. 16.>
- ⑦ 제5항 및 제6항에 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., 2020. 4. 17., 2021. 11. 16.>
 1. 국외에 계속하여 90일을 초과하여 거주한 기간
 2. 국외에 거주한 전체기간이 연간 183일을 초과하는 기간
- ⑧ 제7항에도 불구하고 세대원 중 주택공급신청자만 생업에 직접 종사하기 위하여 국외에 체류하고 있는 경우에는 국내에 거주하고 있는 것으로 본다.<신설 2020. 9. 29., 2021. 11. 16.>
- ⑨ 제5항부터 제8항까지의 규정에도 불구하고 25년 이상 장기복무 중인 군인으로서 국방부장관이 정하는 요건에 해당하여 국방부장관이 추천하는 군인은 수도권(투기과열지구는 제외한다)에서 건설되는 주택을 공급받으려는 경우 해당 주택건설지역에 거주하지 않아도 해당 주택건설지역의 우선공급 대상자로 본다.<신설 2021. 2. 2., 2021. 11. 16.>
- ⑩ 제24조의2에 따라 사전당첨자를 모집하는 경우 다음 각 호의 사항은 사전당첨자모집공고일부터 입주자모집공고일까지 계속하여 유지되어야 한다.<신설 2021. 11. 16.>
 1. 제4조제1항제1호, 제28조제8항, 제35조부터 제46조까지 및 별표 1 제1호가목1)에 따른 무주택세대구성원 요건
 2. 제28조에 따라 주택을 소유하고 사전당첨자로 선정된 경우에는 사전당첨자모집공고일 당시 소유하고 있는 주택 수

제2장 입주자저축

제1절 입주자저축의 가입 및 사용

제5조(입주자저축취급기관) ① 법 제56조제3항에 따른 입주자저축취급기관(이하 “입주자저축취급기관”이라 한다)으로 지정을 받으려는 「은행법」에 따른 은행(이하 “은행”이라 한다)은 별지 제1호서식의 신청서를 국토교통부장관에게 제출해야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 사업자등록증명을 확인해야 하며, 신청인이 확인에 동의하지 않는 경우에는 사업자등록증명 사본을 첨부하도록 해야 한다.

<개정 2021. 2. 2., 2025. 3. 31.>

② 국토교통부장관은 입주자저축취급기관을 지정하는 때에는 별지 제2호서식의 지정서를 발급하여야 한다.<개정 2021. 2. 2.>

③ 제2항에 따라 입주자저축취급기관으로 지정된 은행은 영업환경의 변화 등 특별한 사유가 있는 경우에는 가입자의 동의를 받아 주택청약종합저축 계좌의 전부 또는 일부를 다른 입주자저축취급기관으로 이관할 수 있다. 이 경우 해당 은행은 취급하고 있던 주택청약종합저축 계좌의 이관 절차 및 가입자 보호방법 등이 포함된 이관 계획을 미리 마련해야 한다.<신설 2024. 3. 25.>

제6조(입주자저축 가입) ① 법 제56조제2항에 따른 입주자저축(이하 “입주자저축”이라 한다)에 가입하려는 사람은 별지 제3호서식의 신청서를 입주자저축취급기관에 제출해야 한다. <개정 2021. 2. 2.>

② 입주자저축취급기관은 입주자저축 가입신청을 받으면 법 제56조의2에 따라 지정·고시된 주택청약업무수행기관(이하 “주택청약업무수행기관”이라 한다)에 의뢰하여 신청인이 다른 입주자저축에 가입되어 있는지를 확인해야 한다.<개정 2021. 2. 2.>

제7조(입주자저축의 통장 사용) 입주자저축에 가입한 사람은 해당 입주자저축의 통장을 사용하여 분양주택 또는 분양 전환공공임대주택의 입주자로 선정된 경우(사전청약으로 모집된 사전당첨자가 사전청약으로 당첨된 그 주택의 입주자로 선정된 경우를 포함하며, 제58조제1항에 따라 당첨이 취소된 경우는 제외한다)에는 동일한 통장으로 다른 주택의 공급을 신청할 수 없다. <개정 2021. 11. 16., 2024. 9. 30.>

[전문개정 2017. 11. 24.]

제7조의2(주택청약업무수행기관의 업무) ① 법 제56조의2에서 “국토교통부령으로 정하는 업무”란 다음 각 호의 업무를 말한다. <개정 2021. 11. 16., 2024. 9. 30.>

1. 제6조제2항에 따른 입주자저축 가입 여부 확인
2. 입주자저축 현황·실적 관리
3. 주택청약종합저축 가입(순위)증명서 발행
4. 제19조제5항에 따른 입주자모집 및 선정 대행
- 4의2. 사전당첨자 모집 및 선정 대행
5. 제24조제2항에 따른 청약접수 정보의 보관
- 5의2. 제24조의6제2항에 따른 사전청약접수 정보의 보관
6. 제50조제1항에 따른 청약접수, 입주자 선정 및 동·호수 배정 업무의 대행
7. 제52조(제52조의3에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 입주대상자 자격 확인
8. 제52조의2(제52조의3에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 입주자자격 및 공급 순위 등 정보의 사전제공
9. 제56조제3항에 따른 입주자자격 제한자 명단의 관리
10. 제57조 및 제57조의2에 따른 당첨자 및 사전당첨자 명단의 관리
11. 제58조 및 제58조의2에 따른 부적격 당첨자 및 사전당첨자 명단의 관리
12. 그 밖에 청약업무 수행을 위하여 국토교통부장관이 필요하다고 인정하여 고시하는 업무

- ② 국토교통부장관은 필요하다고 인정할 때에는 주택청약업무수행기관의 장에게 제1항 각 호의 사항을 보고하게 하거나 소속 공무원으로 하여금 그 사무소에 출입하여 필요한 검사를 하게 할 수 있다.

[본조신설 2021. 2. 2.]

제8조(입주자저축실적 등의 보고) 주택청약업무수행기관은 매월 말일 현재의 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 “시·도”라 한다)별 다음 각 호의 사항에 대한 입주자저축취급기관의 자료를 취합하여 다음달 15일까지 국토교통부장관에게 보고해야 한다. <개정 2021. 2. 2.>

1. 입주자저축 가입현황과 저축실적
2. 그 밖에 국토교통부장관이 요구하는 사항

제2절 주택청약종합저축

제9조(가입 및 납입조건) ① 주택청약종합저축은 누구든지 가입할 수 있다.

- ② 주택청약종합저축의 납입기간은 가입한 날부터 주택(분양전환되지 아니하는 공공임대주택은 제외한다)의 입주자로 선정된 날까지로 한다.
- ③ 주택청약종합저축의 가입자는 매월 약정된 날에 약정된 금액(이하 “월납입금”이라 한다)을 납입하되, 월납입금은 2만원 이상 50만원 이하로 한다. <개정 2017. 11. 24.>

제10조(월납입금을 선납 또는 연체한 경우 등의 처리) ① 주택청약종합저축의 가입자는 제9조제3항에도 불구하고 저축총액이 별표 2에 따른 민영주택 청약 예치기준금액의 최고한도를 초과하지 아니하는 범위에서 월납입금을 초과하는 금액을 선납할 수 있다.

- ② 제1항에 따라 선납한 금액은 월납입금을 선납한 것으로 보되, 그 금액이 24회의 월납입금 합계를 초과하는 경우 초과하는 금액은 월납입금을 선납한 것으로 인정하지 아니한다.
- ③ 주택청약종합저축 가입자가 월납입금을 연체하여 납입한 경우 그 연체하여 납입한 월납입금은 다음 산식에 따라 산정된 날(1일 미만은 산입하지 아니한다)에 납입된 것으로 본다.

$$\text{회차별 납입인정일} = \text{약정납입일} + \frac{\text{연체총일수} - \text{선납총일수}}{\text{납입횟수}}$$

- ④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 제27조에 따른 월납입금의 납입횟수는 각 호에서 정한 기준에 따라 산정한다. <개정 2018. 12. 11., 2023. 12. 20., 2024. 9. 30.>

1. 납입횟수(제2항에 따라 선납한 것으로 인정되는 납입횟수를 포함한다)가 순차납입횟수(가입한 날부터 가입자가 공급신청하는 주택의 입주자모집공고일까지 월납입금을 납입하여야 하는 횟수를 말한다)를 초과하는 경우: 순차납입횟수만 인정한다.
2. 미성년자(성년자가 아닌 경우만 해당한다. 이하 같다)로서 2023년 12월 31일 이전에 납입한 횟수(납입한 횟수가 24회를 초과하는 경우에는 24회를 말한다)와 2024년 1월 1일 이후 납입한 횟수의 합이 60회를 초과하는 경우: 60회의 납입횟수만 인정한다.
3. 종전의 「주택법」 제75조제2항제1호에 따른 청약저축(이하 “청약저축”이라 한다)을 해지하는 즉시 해당 청약저축의 납입금을 주택청약종합저축에 가입하여 납입한 경우: 청약저축 가입기간 동안의 납입횟수를 합산한다.
- ⑤ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 제27조에 따른 저축총액은 각 호에서 정한 기준에 따라 산정한다. <개정 2023. 12. 20., 2024. 9. 30.>
 1. 월납입금이 25만원을 초과한 경우: 해당 월납입금을 25만원으로 산정한다.
 2. 미성년자로서 2023년 12월 31일 이전에 납입한 저축총액(납입한 저축총액이 24회의 월납입금 합계를 초과하는 경우에는 24회의 월납입금 합계를 말한다)과 2024년 1월 1일 이후 납입한 저축총액의 합이 60회의 월납입금 합계를 초과하는 경우: 60회의 월납입금 합계만 인정한다.
 3. 청약저축을 해지하는 즉시 해당 청약저축의 납입금을 주택청약종합저축에 가입하여 납입한 경우: 청약저축 가입기간 동안의 저축총액을 합산한다.

⑥ 제28조제2항 및 같은 조 제4항 단서에 따라 가점제를 적용하여 입주자를 선정하는 경우로서 별표 1 제2호나목의 주택청약종합저축을 산정할 때 미성년자로서 가입한 2023년 12월 31일 이전의 기간(해당 기간이 2년을 초과하는 경우에는 2년으로 한다)과 2024년 1월 1일 이후의 기간의 합이 5년을 초과하는 경우에는 5년만 인정한다. <개정 2023. 12. 20.>

[전문개정 2017. 11. 24.]

제11조(주택청약종합저축 가입의무) 국민주택 또는 민영주택에 청약하려는 자는 입주자모집공고일 현재 주택청약종합저축에 가입되어 있어야 한다. 다만, 제31조, 제31조의2, 제32조, 제35조부터 제39조까지, 제42조 및 제44조에 따라 우선공급 또는 특별공급되는 주택에 청약하려는 경우로서 이 규칙에 따라 주택청약종합저축 가입여부에 대하여 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2024. 9. 30.>

[전문개정 2017. 11. 24.]

제12조(주택청약종합저축의 가입자 명의변경 등) ① 주택청약종합저축의 가입자명의는 가입자가 사망하여 그 상속인 명의로 변경하는 경우를 제외하고는 변경할 수 없다.

② 삭제 <2016. 12. 30.>

③ 제1항에 따라 주택청약종합저축의 가입자명의를 변경하려는 자는 증명서류를 첨부하여 입주자저축취급기관에 신청하여야 한다. <개정 2017. 11. 24.>

④ 삭제 <2016. 12. 30.>

제13조(주택청약종합저축의 해지에 따른 처리) 주택청약종합저축을 해지하는 경우에는 다음 각 호에 따라 원금 및 이자를 지급한다.

1. 원금 및 이자는 주택청약종합저축을 해지할 때에 한꺼번에 지급 한다.
2. 이자는 한국은행이 발표하는 예금은행 정기예금 가중평균 수신금리 등을 고려하여 주택청약종합저축의 가입일부터 해지일까지의 기간에 따라 국토교통부장관이 정하여 고시하는 이자율을 적용하여 산정한다.
3. 주택청약종합저축 가입일부터 1개월 이내에 해지하는 경우에는 이자를 지급하지 아니한다.

제14조(해지된 주택청약종합저축에 관한 특례) ① 주택청약종합저축을 해지한 자가 다음 각 호의 구분에 따라 주택청약종합저축 납입금을 다시 납입하는 경우에는 종전의 주택청약종합저축은 해지되지 아니한 것으로 본다. <개정 2021. 11. 16., 2023. 7. 31., 2024. 3. 25., 2024. 9. 30.>

1. 제57조제4항제4호에 해당하는 사람이 그 사실을 통보받은 날부터 1년 이내에 주택청약종합저축 납입금을 다시 납입하는 경우
 2. 제58조에 따라 당첨이 취소된 사람(사전당첨자 본인이 제57조제7항제8호에 해당하는 경우는 제외한다)이 당첨이 취소된 날부터 1년 이내에 주택청약종합저축 납입금을 다시 납입하는 경우
 3. 분양전환되지 아니하는 공공임대주택의입주자로 선정된 사람이 주택청약종합저축을 해지한 날부터 1년 이내에 주택청약종합저축 납입금을 다시 납입하는 경우
 4. 삭제 <2024. 9. 30.>
 5. 제57조제4항제7호에 따라 당첨이 유효하지 않게 된 사람이 그 명단을 사업주체가 주택청약업무수행기관에 통보한 날부터 1년 이내에 주택청약종합저축 납입금을 다시 납입하는 경우
 6. 사전당첨자가 2024년 10월 1일 전에 주택청약종합저축을 해지한 경우로서 2024년 10월 1일부터 1년 이내(사전청약으로 당첨된 주택의 입주자모집공고일이 먼저 도래하는 경우에는 입주자모집공고일 전까지로 한다)에 주택청약종합저축 납입금을 다시 납입하는 경우
- ② 제1항제1호에 해당하여 종전의 주택청약종합저축이 해지되지 않은 것으로 보게 되는 사람이 종전의 주택청약종합저축을 해지한 다음 날부터 같은 호에 따라 종전 주택청약종합저축에 납입금을 다시 납입하기 전까지 새로운 주택청약종합저축에 가입한 경우에는 그 새로운 주택청약종합저축에 납입한 납입금 및 납입횟수를 종전 주택청약종합저축의 납입금 및 납입횟수에 합산할 수 있다. <신설 2024. 3. 25.>

제14조의2(주택청약종합저축 가입조건 등에 관한 특례) 국토교통부장관은 제9조제1항·제3항, 제10조제1항 및 제13조에도 불구하고 국토교통부장관이 정하여 고시하는 바에 따라 청년을 대상으로 주택청약종합저축의 가입조건, 월납입금, 월납입금의 선납 및 주택청약종합저축의 해지에 따른 원금과 이자의 지급 방법을 다르게 정할 수 있다.

[본조신설 2024. 3. 25.]

제3장 입주자모집 및 주택공급 신청

제1절 입주자모집 시기 및 조건

제15조(입주자모집 시기) ① 사업주체(영 제16조에 따라 토지소유자 및 등록사업자가 공동사업주체인 경우에는 등록사업자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)는 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 착공과 동시에 입주자를 모집할 수 있다. <개정 2016. 8. 12., 2017. 9. 20., 2018. 12. 11.>

1. 주택이 건설되는 대지(법 제15조제3항에 따라 입주자를 공구별로 분할하여 모집한 주택 또는 이 규칙 제28조제10항제2호에 따라 입주자를 분할하여 모집한 주택에 입주자가 있는 경우에는 그 입주자가 소유한 토지를 제외한다. 이하 이 조에서 같다)의 소유권을 확보할 것(법 제61조제6항에 따라 주택이 건설되는 대지를 신탁한 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 같다). 다만, 법 제22조 및 제23조에 따른 매도청구소송(이하 이 호에서 “매도청구소송”이라 한다) 대상 대지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제49조에 따른 사용검사 전까지 해당 주택건설 대지의 소유권을 확보하여야 한다.

가. 매도청구소송을 제기하여 법원의 승소 판결(판결이 확정될 것을 요구하지 아니한다)을 받은 경우

나. 소유자 확인이 곤란한 대지에 대하여 매도청구소송을 제기하고 법 제23조제2항 및 제3항에 따른 감정평가액을 공탁한 경우

다. 사업주체가 소유권을 확보하지 못한 대지로서 법 제15조에 따라 최초로 사업계획승인을 받은 날 이후 소유권이 제3자에게 이전된 대지에 대하여 매도청구소송을 제기하고 법 제23조제2항 및 제3항에 따른 감정평가액을 공탁한 경우

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관으로부터 「주택도시보증법 시행령」 제21조제1항제1호에 따른 분양보증(이하 “분양보증”이라 한다)을 받을 것

가. 「주택도시보증법」 제16조에 따른 주택도시보증공사

나. 「보험업법」 제2조제5호에 따른 보험회사(같은 법 제4조제1항제2호라목의 보증보험을 영위하는 보험회사만 해당한다) 중 국토교통부장관이 지정하는 보험회사

② 사업주체는 제1항제1호의 요건은 갖추었으나 같은 항 제2호의 요건을 갖추지 못한 경우에는 해당 주택의 사용검사에 대하여 제1호 각 목의 요건을 모두 갖춘 등록사업자(「건설산업기본법」 제9조에 따라 일반건설업 등록을 한 등록사업자 또는 영 제17조제1항에 적합한 등록사업자를 말한다) 2 이상의 연대보증을 받아 이를 공증을 받으면 제2호 각 목의 구분에 따른 건축공정에 달한 후에 입주자를 모집할 수 있다. <개정 2016. 8. 12., 2018. 9. 18., 2019. 12. 6., 2024. 3. 25.>

1. 등록사업자의 요건

가. 시공권이 있는 등록사업자로서 전년도 또는 해당 연도의 주택건설실적이 100호 또는 100세대 이상인 자일 것

나. 전년도 또는 해당 연도의 주택건설실적이 100호 또는 100세대 이상인 자 중에서 자본금 및 주택건설실적 등을 고려하여 특별자치시장·특별자치도지사(관할 구역 안에 지방자치단체인 시·군이 없는 특별자치도의 도지사를 말한다)·시장·군수·구청장(이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)이 인정하는 자일 것

다. 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조에 따른 사업주체의 계열회사가 아닐 것

2. 건축공정의 기준

가. 아파트의 경우: 전체 동의 골조공사가 완료된 때

나. 연립주택, 다세대주택 및 단독주택의 경우

1) 분양주택: 조적공사가 완성된 때

2) 공공임대주택: 미장공사가 완성된 때

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 법 제54조제1항제2호가목에 따라 사업주체 또는 시공자가 영 별표 1 또는 「건설산업기본법 시행령」 별표 6에 따른 영업정지처분을 받았거나 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 8에 따른 벌점을 받은 경우에는 별표 4에서 정한 기준에 따른 건축공정에 달한 후에 입주자를 모집할 수 있다. 다만, 제2항에 따른 입주자모집 시기가 별표 4에서 정한 기준에 따른 입주자모집 시기보다 더 늦은 경우에는 제2항에 따른다. <개정 2018. 9. 18.>

④ 삭제 <2021. 11. 16.>

제16조(입주자모집 조건) ① 사업주체는 주택이 건설되는 대지의 소유권을 확보하고 있으나 그 대지에 저당권·가등기담보권·가압류·가처분·전세권·지상권 및 등기되는 부동산임차권 등(이하 "저당권등"이라 한다)이 설정되어 있는 경우에는 그 저당권등을 말소해야 입주자를 모집할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 그렇지 않다. <개정 2016. 8. 12., 2019. 11. 1.>

1. 사업주체가 영 제71조제1호 또는 제2호에 따른 용자를 받기 위하여 해당 금융기관에 대하여 저당권등을 설정한 경우
2. 저당권등의 말소소송을 제기하여 법원의 승소 판결(판결이 확정될 것을 요구하지 아니한다)을 받은 경우. 이 경우 사업시행자는 법 제49조에 따른 사용검사 전까지 해당 주택건설 대지의 저당권등을 말소하여야 한다.
3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 구분지상권이 설정된 경우로서 구분지상권자의 동의를 받은 경우
 - 가. 「도로법」 제28조에 따른 구분지상권
 - 나. 「도시철도법」 제12조에 따른 구분지상권
 - 다. 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」 제12조의3에 따른 구분지상권

② 사업주체는 대지의 사용승낙을 받아 주택을 건설하는 경우에는 입주자를 모집하기 전에 해당 대지의 소유권을 확보하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 대지의 소유자가 국가 또는 지방자치단체인 경우
2. 사업주체가 공공사업의 시행자와 택지분양계약을 체결하여 해당 공공사업으로 조성된 택지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우
- ③ 사업주체는 입주자를 모집하려는 때에는 시장·군수·구청장으로부터 제15조에 따른 착공확인 또는 공정확인을 받아야 한다.

제17조(건축공정확인서의 발급) 영 제47조제1항에 따른 감리자(이하 "감리자"라 한다)는 제16조제3항 및 제60조제6항에 따른 건축공정확인서를 사업주체로부터 해당 공정의 이행을 완료한 사실을 통보받은 날부터 3일 이내에 발급하여야 한다. <개정 2016. 8. 12.>

제18조(입주자모집 요건의 특례) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업주체는 제15조 및 제16조에도 불구하고 입주자를 모집할 수 있다. <개정 2019. 11. 1.>

1. 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사 또는 「공공주택 특별법 시행령」 제6조제1항에 따른 공공주택사업자
2. 제1호에 해당하는 자가 단독 또는 공동으로 총지분의 50퍼센트를 초과하여 출자한 부동산투자회사

제2절 입주자모집 절차

제19조(입주자모집 방법) ① 사업주체는 공개모집의 방법으로 입주자를 모집하여야 한다.

② 사업주체(입주자저축취급기관이 제50조제1항에 따라 청약접수를 대행하는 경우에는 입주자저축취급기관을 포함한다)는 인터넷접수의 방법으로 입주자를 모집하되, 정보취약계층 등 인터넷접수의 방법으로 청약신청을 할 수 없는 사람의 경우에는 방문접수의 방법으로 청약신청을 할 수 있도록 조치하여야 한다. <개정 2016. 12. 30., 2018. 5. 4.>

③ 제2항에도 불구하고 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 방문접수의 방법으로 입주자를 모집할 수 있다.<신설 2018. 5. 4., 2024. 9. 30.>

1. 제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 공급하는 주택이 아닐 것
2. 제20조제1항에 따른 입주자모집승인권자(이하 "입주자모집승인권자"라 한다)가 인터넷접수의 방법으로 입주자를 모집하는 것이 곤란하다고 인정할 것
3. 제31조, 제31조의2, 제32조, 제33조 또는 제35조부터 제46조까지의 규정에 따라 입주자를 모집하는 경우일 것
- ④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 공급되는 주택의 입주자를 모집하는 경우(제34조에 따라 입주자를 모집하는 경우는 제외한다)로서 제27조제1항제1호 또는 제28조제1항제1호에 따른 제1순위 청약 신청을 접수하는 경우에는 해당 주택건설지역에 거주하는 자와 그 밖의 지역에 거주하는 자의 청약 신청 접수일을 각각 다른 날로 정하되, 해당 주택건설지역에 거주하는 자의 청약 신청 접수일이 그 밖의 지역에 거주하는 자의 청약 신청 접수일보다 우선하도록 해야 한다.<신설 2017. 7. 3., 2017. 9. 20., 2017. 11. 24., 2018. 5. 4., 2021. 5. 28.>

1. 투기과열지구
2. 청약과열지역

⑤ 사업주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 주택청약업무수행기관에 의뢰하여 국내에 거주하는 성년자(공공주택의 경우에는 무주택세대구성원인 성년자를 말한다)를 대상으로 인터넷 접수의 방법으로 입주자를 모집해야 한다. 이 경우 추첨의 방법으로 입주자를 선정해야 한다.<신설 2018. 12. 11., 2021. 2. 2., 2021. 5. 28., 2023. 2. 28.>

1. 제26조제5항 단서 또는 제28조제10항제1호에도 불구하고 제59조제2항 본문에 따른 공급계약 체결일 이전에 공급신청을 받고 입주자를 선정하려는 경우
2. 제26조제5항 단서에도 불구하고 투기과열지구 및 청약과열지역에서 입주자를 선정하려는 경우
- ⑥ 사업주체는 제2항, 제3항 및 제5항에 따라 청약을 접수한 경우에는 별지 제3호의2서식의 주택청약 접수증을 신청자에게 교부해야 한다.<신설 2024. 3. 25.>

제20조(입주자모집 승인 및 통보) ① 사업주체(제18조 각 호의 사업주체는 제외한다)는 입주자를 모집하려면 다음 각 호의 서류를 갖추어 시장·군수·구청장의 승인을 받아야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 토지 등기사항증명서를 확인해야 한다. <개정 2016. 12. 30., 2019. 11. 1.>

1. 입주자모집공고안
2. 제15조 및 제17조에 따른 보증서·공증서·건축공정확인서 및 대지사용승낙서(해당하는 자만 제출한다)
3. 제50조의2제1항에 따른 교육의 수료를 증명하는 서류(법 제54조의2제2항에 따른 분양대행자에게 제50조의2제1항에 따른 업무를 대행하게 하는 경우만 해당한다)
- ② 제18조 각 호의 사업주체는 입주자를 모집하려면 입주자모집내용을 국토교통부장관 및 주택청약업무수행기관에 통보하여야 한다.<개정 2021. 2. 2.>
- ③ 제1항에 따른 신청을 받은 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 사항을 확인해야 한다.<개정 2019. 11. 1.>
 1. 사업주체나 시공자가 제15조제3항에 해당하는지 여부. 이 경우 법 제85조에 따른 협회 또는 「건설산업기본법 시행령」 제10조에 따른 건설산업종합정보망을 통하여 확인하여야 한다.
 2. 제16조제1항제3호 각 목에 따른 구분지상권자의 동의 여부(제1항 각 호 외의 부분 후단에 따라 확인한 토지 등기사항증명서에 제16조제1항제3호 각 호에 따른 구분지상권이 설정되어 있는 경우만 해당한다)
- ④ 제1항 및 제2항에 따른 승인이나 통보는 국토교통부장관이 지정하는 전자정보처리시스템을 통하여 할 수 있다.<개정 2018. 9. 18.>
- ⑤ 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 신청을 받으면 신청일부터 5일 이내에 승인 여부를 결정하여야 한다. 다만, 법 제57조에 따른 분양가상한제 적용주택의 경우에는 10일 이내에 결정하여야 하며, 부득이한 사유가 있으면 5일의 범위에서 연장할 수 있다.<개정 2016. 8. 12., 2018. 9. 18.>

⑥ 시장·군수·구청장은 제5항에 따라 입주자모집공고안을 승인했으면 그 승인내용을 다음 각 호의 자에게 각각 통보해야 한다.<개정 2016. 8. 12., 2018. 9. 18., 2021. 2. 2.>

1. 국토교통부장관
2. 주택청약업무수행기관
3. 주택도시시기금수탁자(「주택도시시기금법」 제10조제2항 및 제3항에 따라 주택도시시기금의 운용·관리에 관한 사무를 위탁 또는 재위탁받은 자를 말한다)
4. 분양보증기관(제15조제1항제2호 각 목의 기관을 말한다. 이하 같다)
5. 법 제85조제1항에 따라 설립된 협회
- ⑦ 사업주체는 제5항에 따라 승인받은 입주자모집공고안의 내용 중 제21조제3항 단서에 따른 중요 사항이 변경되는 경우에는 제1항에 따라 시장·군수·구청장의 승인을 다시 받아야 한다.<신설 2021. 2. 2.>

제21조(입주자모집 공고) ① 사업주체는 입주자를 모집하고자 할 때에는 입주자모집공고를 해당 주택건설지역 주민이 널리 볼 수 있는 일간신문, 관할 시·군·자치구의 인터넷 홈페이지 또는 해당 주택건설지역 거주자가 쉽게 접할 수 있는 일정한 장소에 게시하여 공고하여야 한다. 다만, 수도권 및 광역시에서 100호 또는 100세대(사전청약의 방식으로 공급하는 주택의 호수 또는 세대수를 포함한다) 이상의 주택을 공급하거나 시장·군수·구청장이 투기 및 과열경쟁의 우려가 있다고 인정하는 경우에는 일간신문에 공고하여야 하며, 시장·군수·구청장은 인터넷에도 게시하게 할 수 있다. <개정 2021. 11. 16.>

② 입주자모집공고는 최초 청약 신청 접수일 10일 전에 해야 한다. 다만, 시장·군수·구청장은 제35조 및 제36조에 따른 특별공급의 경우로서 공급물량이 적거나 청약 관심도가 낮다고 판단되는 등의 경우에는 5일 전으로 단축할 수 있다.<개정 2017. 7. 3., 2019. 11. 1.>

③ 입주자모집공고에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 일간신문에 공고하는 경우에는 제1호부터 제9호까지, 제11호, 제23호, 제25호 및 제26호에 해당하는 사항 중 중요 사항만 포함할 수 있되, 글자 크기는 9호 이상으로 해야 한다.<개정 2016. 8. 12., 2018. 2. 9., 2018. 5. 4., 2018. 12. 11., 2019. 11. 1., 2021. 5. 28.>

1. 사업주체명, 시공업체명, 연대보증인 및 사업주체의 등록번호 또는 지정번호
2. 감리회사명 및 감리금액
3. 주택의 건설위치 및 공급세대수(특별공급 및 단체공급이 있는 경우에는 공급방법별로 세대수를 구분하여야 한다)
4. 입주자를 분할하여 모집하는 경우에는 분할 모집시기 및 분양시기 별 주택공급에 관한 정보
5. 제32조제1항에 따라 주택을 우선 공급하는 경우에는 그 대상 주택에 관한 정보
6. 「도시 및 주거환경정비법」 제79조제2항, 제3항, 제5항 및 제6항 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제34조제2항, 제3항, 제5항 및 제6항의 공급대상자에 대한 주택의 공급이 있는 경우 해당 세대수 및 공급면적
7. 법 제15조제3항에 따라 공구별로 입주자를 모집하는 경우에는 다른 공구의 주택건설 세대수, 세대당 주택공급면적, 입주자 모집시기, 공사 착공 예정일, 입주예정일 등에 관한 정보
8. 호당 또는 세대당 주택공급면적 및 대지면적
9. 주택의 공급신청자격, 신청시의 구비서류, 신청일시 및 장소
10. 주택의 공급신청 방법
11. 분양가격 및 임대보증금, 임대료와 청약금·계약금·중도금·잔금(법 제49조제1항 단서에 따른 동별 사용검사 또는 같은 조 제4항 단서에 따른 임시 사용승인을 받는 경우의 잔금을 포함한다) 등의 납부시기 및 납부방법
12. 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제3조제3항제1호에 따른 기본선택품목의 종류
13. 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제3조제3항제1호에 따른 기본선택품목을 제외한 부분의 분양가격
14. 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제4조제1항 각 호의 추가선택품목 비용. 이 경우 추가선택품목별로 구분해 비용을 표시해야 하며, 둘 이상의 추가선택품목을 한꺼번에 선택하도록 해서는 안 된다.
15. 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제11조제5항에 따른 감정평가기관이 평가한 택지에 대한 감정평가액과 해당 감정평가기관

16. 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 별표 1의3 제3호에 따라 건축비 가산비용을 인정받은 공동주택성능에 대한 등급
17. 분양보증기관의 분양보증 또는 임대보증금에 대한 보증을 받은 경우에는 그 내용
18. 입주자에 대한 용자지원내용
19. 분양전환공공임대주택인 경우에는 그 분양전환시기와 분양예정가격의 산출기준 등 분양전환조건에 관한 사항
20. 부대시설 및 복리시설의 내용(주민운동시설의 경우에는 시설의 종류와 수)
21. 「주택건설 기준 등에 관한 규정」 제64조에 따른 친환경주택의 성능 수준
22. 입주자 또는 예비입주자 선정 일시 및 방법
23. 당첨자 발표의 일시·장소 및 방법
24. 이종당첨자 및 부적격당첨자의 처리 및 계약취소에 관한 사항
25. 입주자의 계약일·계약장소 등의 계약사항
26. 입주예정일
27. 도장공사, 도배공사, 가구공사, 타일공사, 주방용구공사 및 위생기구공사의 상태를 확인하기 위한 입주자의 사전 방문에 관한 사항
28. 법 제22조 및 제23조에 따른 매도청구 진행상황
- 28의2. 제16조제1항제3호에 따른 구분지상권에 관한 사항
29. 법 제39조에 따라 발급받은 공동주택성능에 대한 등급
- 29의2. 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 제6조의2에 따른 주차장 차로 및 출입구의 높이
30. 그밖에 시장·군수·구청장이 필요하다고 인정하는 사항
- ④ 시장·군수·구청장은 사업주체로 하여금 제3항 각 호의 사항 외에 주택공급신청자가 주택공급계약체결시 알아야 할 사항 그 밖의 필요한 사항을 접수 장소에 따로 게시공고한 후 별도의 안내서를 작성하여 주택공급신청자에게 교부하게 할 수 있으며, 제3항제10호에 따라 인터넷을 활용하여 공급신청을 받는 경우에는 공급신청을 받는 인터넷 홈페이지에도 게시하게 할 수 있다.
- ⑤ 제3항제8호에 따라 공동주택의 공급면적을 세대별로 표시하는 경우에는 주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 “주거전용면적”이라 한다)으로 표시하여야 한다. 다만, 주거전용면적 외에 다음 각 호의 공용면적을 별도로 표시할 수 있다.
 1. 주거공용면적: 계단, 복도, 현관 등 공동주택의 지상층에 있는 공용면적
 2. 그 밖의 공용면적: 주거공용면적을 제외한 지하층, 관리사무소, 노인정 등 공용면적
- ⑥ 사업주체는 국민주택 중 주택도시시기금의 지원을 받는 주택을 공급하는 경우에는 입주자모집공고에 해당 주택이 정부가 무주택국민을 위하여 저금리의 자금을 지원한 주택임을 분명하게 밝혀야 한다.<개정 2016. 8. 12., 2021. 2. 2.>
- ⑦ 사업주체는 토지임대주택을 공급하는 경우에는 입주자 모집공고에 토지임대주택임을 명시하여야 한다.

제22조(건본주택 건축기준 등) ① 법 제60조제2항에 따라 마감자재의 공급가격을 표시하는 경우에는 해당 자재 등에 공급가격 및 가격표시 사유를 기재한 가로 25센티미터 세로 15센티미터 이상의 표지를 설치하여야 한다. <개정 2016. 8. 12.>

- ② 가설건축물인 건본주택은 인접 대지의 경계선으로부터 3미터 이상 떨어진 곳에 건축하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 1.5미터 이상 떨어진 곳에 건축할 수 있다.
 1. 건본주택의 외벽(外壁)과 처마가 내화구조 및 불연재료로 설치되는 경우
 2. 인접 대지가 도로, 공원, 광장 그 밖에 건축이 허용되지 아니하는 공지인 경우
- ③ 건본주택의 각 세대에 설치하는 발코니를 거실 등으로 확장하여 설치하는 경우에는 일반인이 알 수 있도록 발코니 부분을 표시하여야 한다.
- ④ 가설건축물인 건본주택은 다음 각 호의 요건을 모두 충족하여야 한다.

1. 각 세대에서 외부로 직접 대피할 수 있는 출구를 한 군데 이상 설치하고 직접 지상으로 통하는 직통계단을 설치할 것
2. 각 세대 안에는 「소방시설설치유지 및 안전관리에 관한 법률」 제9조제1항에 따라 고시된 화재안전기준에 적합한 능력단위 1 이상의 소화기 두 개 이상을 배치할 것
- ⑤ 국토교통부장관은 필요하다고 인정되면 사업주체에게 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 따른 사이버 견본주택(인터넷을 활용하여 운영하는 견본주택을 말한다. 이하 같다)을 전시하게 할 수 있다.
- ⑥ 삭제 <2016. 12. 30.>

제3절 주택공급 신청방법

제23조(주택공급신청서 교부 및 신청서류) ① 사업주체(제50조제1항에 따라 청약접수업무를 입주자저축취급기관에서 대행하는 경우에는 입주자저축취급기관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)는 별지 제4호서식의 국민주택 공급신청서 또는 별지 제5호서식의 민영주택 공급신청서를 비치하고 공급신청자에게 교부하여야 한다. <개정 2016. 8. 12.>

② 주택의 공급신청을 하려는 자는 다음 각 호의 서류를 사업주체에게 제출해야 한다. 다만, 제2호, 제3호, 제5호 및 제7호부터 제9호까지의 규정에 따른 서류는 주택의 공급신청 시에 제출하지 않고 공급계약을 체결하기 전에 제출하게 할 수 있으며, 제2호의2에 따른 서류는 당첨된 날부터 공급계약을 체결하기 전까지 제출해야 한다. <개정 2016. 11. 15., 2017. 7. 3., 2017. 11. 24., 2018. 5. 4., 2018. 12. 11., 2019. 11. 1., 2021. 2. 2., 2021. 11. 16., 2023. 2. 28., 2024. 3. 25., 2024. 12. 18., 2025. 3. 31.>

1. 주택공급신청서(인터넷을 활용하여 주택의 공급신청을 하는 경우에는 사업주체가 정하는 전자문서인 신청서를 말한다)
2. 세대주 또는 세대원인 사실 등을 증명하는 다음 각 목의 서류
 - 가. 주민등록표 등본(과거 주소 변동 사항 및 변동 사유, 세대 구성일 및 사유, 발생일 등이 포함되어야 하며, 입주자모집공고일 이후 발행된 것이어야 한다)
 - 나. 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 가족관계증명서
- 2의2. 제35조의3, 제41조제3항제1호·제2호, 같은 조 제6항제1호·제2호, 제43조제2항제1호·제2호 및 같은 조 제4항제1호·제2호에 따라 당첨된 경우 그 특별공급의 요건이 되는 자녀(태아를 포함한다. 이하 같다)의 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 가족관계증명서(태아인 경우에는 임신진단서를 말한다)
3. 주민등록증 사본 또는 여권 사본
4. 별지 제6호서식에 따른 서약서(다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자에 한하며, 전자문서를 포함한다)
 - 가. 국민주택을 공급받으려는 자
 - 나. 투기과열지구 또는 청약과열지역에서 공급되는 주택을 제1순위 자격으로 공급받으려는 자
 - 다. 무주택세대구성원에게 특별공급되는 주택을 공급받으려는 자
 - 라. 나목 외의 지역에서 가점제를 적용하여 입주자를 선정하는 민영주택을 공급받으려는 자
 - 마. 사전청약의 방식으로 주택을 공급받으려는 사람
 - 바. 제55조의3제5항에 따라 기존 소유 주택의 처분을 조건으로 특별공급되는 주택을 공급받으려는 사람
5. 특별공급대상임을 증명하는 다음 각 목의 서류(특별공급을 받으려는 자만 해당한다)
 - 가. 국가기관, 지방자치단체 등 관련 기관의 장이 특별공급대상임을 인정하는 서류
 - 나. 국가기관, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사에서 발행하는 특별공급대상임을 입증하는 서류
6. 입주자저축취급기관 또는 주택청약업무수행기관이 발행하는 주택청약종합저축 가입(순위)증명서
7. 외국거주기간을 증명하는 다음 각 목의 서류(해당자에 한하며, 이 경우 외국거주기간은 입국일 및 출국일을 기준으로 산정한다)
 - 가. 「출입국관리법」 제88조에 따른 출입국에 관한 사실증명
 - 나. 여권사본

- 다. 그밖에 외국거주기간을 증명하는 서류
8. 거주지 및 거주기간 등을 확인할 수 있는 다음 각 목의 서류
- 가. 국내에 거주하는 대한민국 국민(재외국민을 포함한다): 주민등록표 초본(과거 주소 변동 사항 및 변동 사유, 발생일 등이 포함되어야 하며, 입주자모집공고일 이후 발행된 것이어야 한다)
- 나. 외국국적동포: 국내거소신고증 사본
- 다. 외국인: 외국인등록증 사본
9. 별표 1 제1호가목2)에 따른 주택 또는 분양권등의 가격을 확인할 수 있는 서류
- ③ 주택공급신청자는 거주지 등의 변경이 있는 경우에는 그 변경사항을 증명하는 서류(국가 또는 지방자치단체가 발급하는 것만 해당한다)를 제출하여야 한다.<개정 2018. 12. 11.>
- ④ 사업주체는 주택공급신청자의 공급순위 또는 무주택기간의 사실 여부 등을 확인하기 위하여 필요한 경우에는 주택소유여부를 증명할 수 있는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 서류를 제출하게 할 수 있다. 이 경우 주택 소유 또는 무주택기간은 다음 각 호에서 정한 날을 기준으로 하되, 제1호와 제2호의 처리일자가 다를 경우에는 먼저 처리된 날을 기준으로 한다.<개정 2018. 12. 11., 2019. 11. 1.>
1. 건물 등기사항증명서: 등기접수일
2. 건축물대장등본: 처리일
- 2의2. 분양권등에 관한 계약서: 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 신고된 공급계약체결일
- 2의3. 제2조제7호의2다목에 따른 분양권등의 매매계약서
- 가. 분양권등의 매매 후 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 신고된 경우에는 신고서상 매매대금 완납일
- 나. 분양권등을 증여나 그 밖의 사유로 처분한 경우 사업주체와의 계약서상 명의변경일
3. 그밖에 주택소유여부를 증명할 수 있는 서류: 시장 또는 군수 등 공공기관이 인정하는 날

- 제24조(주택공급 신청 서류의 관리)** ① 사업주체 또는 입주자저촉취급기관은 제23조제2항 각 호의 서류 중 입주자로 선정되지 아니한 자의 서류는 접수일부터 6개월 동안 보관하고 입주자로 선정된 자의 서류는 접수일부터 5년 동안 보관하여야 한다.
- ② 주택청약업무수행기관은 사업주체 또는 입주자저촉취급기관으로부터 제출받아 보관하는 청약접수 정보(입주자 선정 및 동·호수 배정에 필요한 정보로 한정한다)를 제1항에 따른 접수일부터 10년 동안 보관해야 한다.<개정 2021. 2. 2.>
- ③ 사업주체, 입주자저촉취급기관 및 주택청약업무수행기관은 관계 기관의 요청이 있으면 제1항 및 제2항에 따라 보관하는 서류를 제출해야 한다.<개정 2021. 2. 2.>

제4절 주택 사전청약 <신설 2021. 11. 16.>

- 제24조의2(사전당첨자 모집 시기)** 사업주체(제18조 각 호의 사업주체는 제외한다)는 공공택지를 공급받아 주택을 건설·공급하려는 경우 제15조제1항에도 불구하고 주택의 건축설계안이 완성된 때부터 사전당첨자를 모집할 수 있다.
[본조신설 2021. 11. 16.]

- 제24조의3(사전당첨자 모집 승인 및 통보)** ① 사업주체는 제24조의2에 따라 사전당첨자를 모집하려면 다음 각 호의 서류를 갖추어 시장·군수·구청장의 승인을 받아야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 토지 등기사항증명서를 확인해야 한다.
1. 사전당첨자모집공고안
2. 제50조의2제1항에 따른 교육의 수료를 증명하는 서류(법 제54조의2제2항에 따른 분양대행자에게 제50조의2제1항에 따른 업무를 대행하게 하는 경우만 해당한다)
3. 공공택지 공급계약서 등 사업주체가 주택이 건설되는 대지의 소유권을 확보하였음을 증명할 수 있는 서류

4. 주택 건축설계안

5. 국토교통부장관이 정하는 기관의 검증을 받은 추정 분양가격에 관한 검증서

② 시장·군수·구청장은 사업주체가 공급받은 공공택지의 조성·공급과 관련된 사업계획 등의 허가·승인·인가권자 등에게 해당 사업계획 등의 사본의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 허가·승인·인가권자 등은 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.

③ 사업주체는 제1항에 따라 승인받은 사전당첨자모집공고안의 내용 중 제24조의4제2항 단서에 따른 사항이 변경되는 경우에는 제1항에 따라 시장·군수·구청장의 승인을 다시 받아야 한다.

④ 사전당첨자 모집 승인에 관하여는 제20조제3항부터 제6항까지의 규정을 준용한다.

[본조신설 2021. 11. 16.]

제24조의4(사전당첨자모집공고) ① 사업주체는 사전당첨자를 모집하려는 때에는 최초 사전청약 신청 접수일의 10일 전까지 사전당첨자모집공고를 일간신문, 관할 시·군·자치구의 인터넷 홈페이지 또는 해당 주택건설지역 거주자가 쉽게 접할 수 있는 일정한 장소에 게시하여 공고해야 한다. 다만, 수도권 및 광역시에서 100호 또는 100세대(사전청약의 방식으로 공급하는 주택을 포함한 전체 호수 또는 세대수를 말한다) 이상의 주택을 공급하거나 시장·군수·구청장이 투기 및 과열경쟁의 우려가 있다고 인정하는 경우에는 일간신문에 공고해야 하며, 시장·군수·구청장은 인터넷에도 게시하게 할 수 있다.

② 제1항에 따른 사전당첨자모집공고에는 제21조제3항제1호(연대보증인은 제외한다)·제3호·제8호·제10호 및 제24호의 사항과 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 일간신문에 공고하는 경우에는 제1호부터 제5호까지에 해당하는 사항 및 제21조제3항제1호(연대보증인은 제외한다)·제3호·제8호의 사항만 포함할 수 있되, 글자 크기는 9호 이상으로 해야 한다.

1. 세대별 평면도. 이 경우 공급면적 표시에 관하여는 제21조제5항을 준용한다.

2. 사전청약 신청 자격, 신청 시 구비서류, 신청 일시 및 장소

3. 추정 분양가격, 제15조제1항에 따른 입주자 모집 시기(추정 시기를 말한다) 및 추정 입주시점

4. 사전당첨자 발표 일시·장소 및 방법

5. 사전당첨자의 계약일·계약장소 등 계약 체결에 관한 사항

6. 사전청약 신청 시 유의사항

7. 그 밖에 시장·군수·구청장이 필요하다고 인정하는 사항

③ 사업주체는 제2항 단서에도 불구하고 일간신문에 같은 항 제1호의 세대별 평면도를 공고하기 어려운 경우에는 사업주체가 운영하는 인터넷 홈페이지에 세대별 평면도를 따로 공고해야 한다. 이 경우 사업주체는 일간신문에 세대별 평면도를 따로 공고할 인터넷 홈페이지 주소를 표시해야 한다.

④ 사전당첨자모집 공고에 관하여는 제21조제4항부터 제7항까지를 준용한다.

[본조신설 2021. 11. 16.]

제24조의5(주택공급신청서 교부 및 신청서류에 관한 규정의 준용) 사전청약 신청서의 교부 및 사전청약 신청자가 제출해야 하는 서류에 관하여는 제23조를 준용한다.

[본조신설 2021. 11. 16.]

제24조의6(사전청약 신청서류의 관리) ① 사업주체 또는 입주자저축취급기관은 제24조의5에서 준용하는 제23조제2항 각 호의 서류 중 사전당첨자로 선정되지 않은 사람이 제출한 서류는 접수일부부터 6개월 동안 보관해야 하고, 사전당첨자로 선정된 사람이 제출한 서류는 제21조제3항제9호에 따른 신청일의 첫 날부터 기산하여 5년이 되는 날까지 보관해야 한다.

② 주택청약업무수행기관은 사업주체 또는 입주자저축취급기관으로부터 제출받아 보관하는 청약접수 정보(입주자 선정 및 동·호수 배정에 필요한 정보로 한정한다)를 제21조제3항제9호에 따른 신청일의 첫 날부터 기산하여 10년이 되는 날까지 보관해야 한다.

③ 사업주체, 입주자저축취급기관 및 주택청약업무수행기관은 관계 기관의 요청이 있으면 제1항 및 제2항에 따라 보관하는 서류를 제출해야 한다.

[본조신설 2021. 11. 16.]

제4장 주택공급 방법

제1절 주택공급의 기준

제25조(주택의 공급방법) ① 주택의 공급방법은 일반공급, 우선공급 및 특별공급으로 구분한다.

② 사업주체는 입주자를 선정하는 경우 동·호수는 추첨의 방법에 따라 배정한다.

③ 다음 각 호의 주택건설지역에서 공급하는 주택의 공급신청자 중 같은 순위에서는 해당 주택건설지역의 거주자(제4조제5항에 따른 거주기간 요건을 충족한 자에 한한다)가 우선한다.<개정 2016. 5. 19., 2017. 11. 24.>

1. 제4조제1항제3호가목에 따른 행정중심복합도시 예정지역
2. 제4조제1항제3호나목에 따른 도청이전신도시 개발예정지구
3. 제4조제1항제3호다목에 따른 혁신도시개발예정지구
4. 제4조제1항제3호라목에 따른 기업도시개발구역
5. 제4조제1항제3호마목에 따른 평택시등
6. 제4조제1항제3호바목에 따른 산업단지

6의2. 위촉지역

7. 제4조제3항 각 호에 해당하는 지역

④ 사업주체는 입주자(사전당첨자를 포함한다. 이하 이 항에서 같다) 및 예비입주자를 선정한 때 그 사실을 지체 없이 사업주체의 인터넷 홈페이지(제18조제2호에 따른 사업주체의 경우에는 「부동산투자회사법」 제2조제5호에 따른 자산관리회사의 인터넷 홈페이지를 말한다)에 공고하고, 주택공급신청자가 주택청약업무수행기관의 인터넷 홈페이지에서 그 선정 여부를 개별적으로 확인할 수 있도록 해야 한다. 이 경우 사업주체는 주택공급신청자의 요청이 있으면 입주자 또는 예비입주자로 선정된 자에게 휴대전화 문자메시지로 그 선정 사실을 알려줄 수 있다.<개정 2017. 11. 24., 2021. 2. 2., 2021. 11. 16.>

⑤ 삭제 <2017. 11. 24.>

⑥ 국토교통부장관은 필요한 경우에는 영 제27조제3항제2호에 따라 수도권 또는 광역시지역의 주택난 해소를 위하여 국토교통부장관이 지정하는 지역에서 건설하는 주택 또는 근로자주택 등 법령에 따라 건설하거나 정부시책의 일환으로 건설하는 주택에 대해서는 공급방법, 입주자관리방법 및 입주자 자격확인 절차 등을 따로 정하고 이를 고시하여야 한다.<개정 2016. 8. 12.>

⑦ 사업주체는 제31조, 제31조의2, 제32조, 제33조 또는 제35조부터 제46조까지의 규정에 따른 우선공급 또는 특별공급 대상 주택의 입주자를 선정하고 남은 주택의 입주자는 제35조부터 제46조까지의 규정에 따른 다른 공급유형의 특별공급 신청자 중 입주자로 선정되지 아니한 자를 대상으로 추첨의 방법으로 선정하여야 한다.<신설 2018. 5. 4., 2024. 9. 30.>

⑧ 사업주체는 제7항 및 제47조에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택은 제27조 또는 제28조에 따라 주택의 일반공급 신청자에게 공급한다.<신설 2018. 5. 4.>

제26조(일반공급 예비입주자의 선정) ① 사업주체는 제27조 및 제28조에 따라 입주자를 선정하는 경우에는 순위에 따라 일반공급 대상 주택수의 500퍼센트 이상(소수점 이하는 올림한다)의 예비입주자를 선정하여야 한다. 다만, 제2순위까지 입주자를 모집한 결과 공급 신청자수가 일반공급 대상 주택수의 600퍼센트 미만인 경우에는 입주자로 선정되지 아니한 공급신청자 모두를 예비입주자로 한다. <개정 2017. 9. 20., 2017. 11. 24., 2023. 3. 31.>

② 사업주체는 제28조제2항 및 같은 조 제4항 단서에 따라 가점제를 적용하여 입주자를 선정하는 주택의 예비입주자를 선정하는 경우 제1순위에서 가점제가 적용되는 공급신청자 중 가점이 높은 자(가점이 같은 경우에는 추첨을 통하여 선정된 자)를 앞 순번의 예비입주자로 정하고, 그 다음 순번의 예비입주자는 가점제가 적용되지 아니하는 제

1순위 공급신청자 중에서 추첨의 방법으로 정한다.<개정 2017. 9. 20.>

③ 사업주체는 가점제가 적용되지 않는 주택의 예비입주자를 선정하는 경우에는 추첨의 방법으로 예비입주자를 선정해야 한다.<개정 2019. 12. 6.>

④ 사업주체는 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 순번이 포함된 예비입주자 현황을 최초 공급계약 체결일부터 180일까지(예비입주자가 소진될 경우에는 그 때까지로 한다) 인터넷 홈페이지(제18조제2호에 따른 사업주체의 경우에는 「부동산투자회사법」 제2조제5호에 따른 자산관리회사의 인터넷 홈페이지를 말한다)에 공개하여야 한다.<개정 2016. 5. 19., 2023. 3. 31.>

⑤ 사업주체는 입주자로 선정된 자 중 당첨이 취소되거나 공급계약을 체결하지 않은 자 또는 공급계약을 해약한 자가 있거나 제26조의2제5항에 따라 공급되는 주택이 있는 경우 제52조제3항 및 제57조제8항에 따른 소명기간이 지난 후 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 선정된 예비입주자에게 순번에 따라 공급하되, 최초로 예비입주자를 입주자로 선정하는 경우에는 당첨 취소 또는 미계약 물량과 해당 주택의 동·호수를 공개한 후 동·호수를 배정하는 추첨에의 참가의사를 표시한 예비입주자에 대해 추첨의 방법으로 동·호수를 배정하여 공급해야 한다. 다만, 예비입주자가 없는 경우에는 국내에 거주하는 성년자(공공주택의 경우에는 무주택세대구성원인 성년자를 말한다)에게 1인 1주택의 기준으로 공개모집의 방법으로 사업주체가 따로 공급방법을 정하여 공급할 수 있다.<개정 2017. 9. 20., 2018. 5. 4., 2018. 12. 11., 2021. 5. 28., 2023. 2. 28.>

⑥ 예비입주자로 선정된 자가 다른 주택의 공급을 신청하여 입주자로 선정된 경우에는 제5항 본문에 따라 예비입주자로서 주택을 공급받을 수 없으며, 동·호수를 배정하는 추첨에도 참가할 수 없다.<개정 2018. 5. 4.>

⑦ 사업주체는 제5항에 따라 예비입주자를 입주자로 선정한 경우에는 30일 이내에 별지 제7호서식에 따라 예비입주자의 순번과 순번에 따른 공급명세 등을 시장·군수·구청장에게 보고하여야 한다. 다만, 제18조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업주체는 예외로 한다.<개정 2016. 5. 19.>

⑧ 제7항에 따른 보고를 받은 시장·군수·구청장은 예비입주자 선정의 적정성 여부를 확인하여야 한다.

⑨ 예비입주자의 지위는 제4항에 따른 공개기간이 경과한 다음 날에 소멸되며, 사업주체는 예비입주자의 지위가 소멸된 때 예비입주자와 관련한 개인정보를 파기하여야 한다.<신설 2017. 11. 24.>

[제목개정 2018. 5. 4.]

제26조의2(특별공급 예비입주자의 선정) ① 사업주체는 제35조부터 제46조까지의 규정(제31조, 제31조의2, 제32조, 제33조 또는 제35조부터 제46조까지의 규정에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우에는 제25조제7항을 말한다)에 따라 입주자를 선정하는 경우에는 특별공급 대상 주택수(제35조부터 제46조까지의 규정에 따른 특별공급 대상 주택수의 합계를 말한다. 이하 이 항에서 같다)의 500퍼센트 이상의 예비입주자를 선정하여야 한다. 다만, 입주자를 모집한 결과 특별공급 신청자수(제35조부터 제46조까지의 규정에 따른 특별공급 신청자수의 합계를 말한다)가 특별공급 대상 주택수의 600퍼센트 미만인 경우에는 입주자로 선정되지 아니한 특별공급 신청자 모두를 예비입주자로 한다.<개정 2023. 3. 31., 2024. 9. 30.>

② 사업주체는 제47조에 따라 입주자를 선정하는 경우에는 제47조에 따른 특별공급 대상 주택수의 500퍼센트 이상의 예비입주자를 선정하여야 한다. 다만, 입주자를 모집한 결과 제47조에 따른 특별공급 신청자수가 제47조에 따른 특별공급 대상 주택수의 600퍼센트 미만인 경우에는 입주자로 선정되지 아니한 특별공급 신청자 모두를 예비입주자로 한다.<개정 2023. 3. 31.>

③ 제1항 및 제2항에 따른 예비입주자의 선정 및 순번의 부여는 추첨의 방법으로 한다.

④ 사업주체는 특별공급 입주자로 선정된 자 중 당첨이 취소되거나 공급계약을 체결하지 아니한 자 또는 공급계약을 해약한 자가 있으면 제52조제3항 및 제57조제8항에 따른 소명기간이 지난 후 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 선정된 예비입주자에게 순번에 따라 공급하되, 최초로 예비입주자를 입주자로 선정하는 경우에는 당첨 취소 또는 미계약 물량과 해당 주택의 동·호수를 공개한 후 동·호수를 배정하는 추첨에의 참가의사를 표시한 예비입주자에 대하여 추첨의 방법으로 동·호수를 배정하여 공급하여야 한다.

⑤ 제4항에 따라 예비입주자에게 공급하고 남은 주택은 제26조에 따라 일반공급 예비입주자에게 공급한다.

⑥ 제1항부터 제5항까지의 규정 외에 예비입주자의 공개·선정 및 보고 등에 관하여는 제26조제4항 및 제6항부터 제9항까지의 규정을 준용한다.

[본조신설 2018. 5. 4.]

제2절 일반공급

제27조(국민주택의 일반공급) ① 사업주체는 국민주택의 입주자를 선정하는 경우에는 입주자모집공고일(사전청약의 경우에는 사전당첨자모집공고일로 한다. 이하 이 조, 제28조, 제30조, 제33조부터 제38조까지 및 제40조부터 제46조까지에서 같다) 현재 다음 각 호의 순위에 따라 선정하여야 한다. <개정 2016. 8. 12., 2016. 11. 15., 2017. 9. 20., 2017. 11. 24., 2021. 11. 16.>

1. 제1순위: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자

가. 수도권(다목 및 라목에 해당하는 경우는 제외한다): 주택청약종합저축에 가입하여 1년이 지난 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 12회 이상 납입한 자. 다만, 시·도지사는 청약과열이 우려되는 등 필요한 경우에는 청약 1순위를 위한 주택청약종합저축 가입기간 및 납입횟수를 각각 24개월 및 24회까지 연장하여 공고할 수 있다.

나. 수도권 외의 지역(다목 및 라목에 해당하는 경우는 제외한다): 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 지난 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 6회 이상 납입한 자. 다만, 시·도지사는 청약과열이 우려되는 등 필요한 경우에는 청약 1순위를 위한 주택청약종합저축 가입기간 및 납입횟수를 12개월 및 12회까지 연장하여 공고할 수 있다.

다. 투기과열지구 또는 청약과열지역: 다음의 요건을 모두 충족하는 자

- 1) 주택청약종합저축에 가입하여 2년이 지난 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 24회 이상 납입하였을 것
- 2) 세대주일 것
- 3) 무주택세대구성원으로서 과거 5년 이내 무주택세대구성원 전원이 다른 주택의 당첨자가 되지 아니하였을 것

라. 위촉지역: 주택청약종합저축에 가입하여 1개월이 지난 자

2. 제2순위: 제1순위에 해당하지 아니하는 자

② 제1항제1호에 따른 제1순위에서 경쟁이 있으면 다음 각 호의 순차별로 공급한다.

1. 40제곱미터를 초과하는 주택의 공급순차

가. 3년 이상의 기간 무주택세대구성원으로서 저축총액이 많은 자

나. 저축총액이 많은 자

2. 40제곱미터 이하인 주택의 공급순차

가. 3년 이상의 기간 무주택세대구성원으로서 납입횟수가 많은 자

나. 납입횟수가 많은 자

③ 제2항제1호가목 및 제2호가목에 따른 무주택기간은 다음 각 호의 기준에 따라 산정한다.

1. 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원 전원이 주택을 소유하지 아니한 기간을 무주택기간으로 산정. 이 경우 무주택세대구성원 중 주택공급신청자의 무주택기간은 30세가 되는 날(주택공급신청자가 30세가 되기 전에 혼인한 경우에는 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 혼인관계증명서에 혼인신고일로 등재된 날)부터 계속하여 무주택인 기간으로 산정한다.

2. 무주택세대구성원이 주택을 소유한 사실이 있는 경우에는 그 주택을 처분한 후 무주택자가 된 날(두 차례 이상 주택을 소유한 사실이 있는 경우에는 최근에 무주택자가 된 날을 말한다)부터 무주택기간을 산정

④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.

1. 제1항제2호에 따른 제2순위에서 경쟁이 있는 경우

2. 제2항제1호 각 목에 따른 순차 안에서 저축총액이 동일하거나 같은 항 제2호 각 목에 따른 순차 안에서 납입횟수가 동일하여 경쟁이 있는 경우

⑤ 사업주체는 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우에는 제4조에도 불구하고 선착순의 방법으로 입주자를 선정할 수 있다.

[제목개정 2016. 8. 12.]

제28조(민영주택의 일반공급) ① 사업주체는 민영주택의 입주자를 선정하는 경우에는 입주자모집공고일 현재 다음 각 호의 순위에 따라 선정하여야 한다. <개정 2016. 11. 15., 2017. 9. 20., 2017. 11. 24., 2018. 12. 11.>

1. 제1순위: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자. 다만, 85제곱미터를 초과하는 공공건설임대주택의 입주자를 선정하는 경우에는 2주택 이상을 소유한 세대에 속한 자는 제외한다.

가. 수도권(다목 및 라목에 해당하는 경우는 제외한다): 다음의 요건을 모두 충족하는 자

- 1) 주택청약종합저축에 가입하여 1년이 지나고 별표 2의 예치기준금액에 상당하는 금액을 납입할 것. 다만, 시·도지사는 청약과열이 우려되는 등 필요한 경우에는 청약 1순위를 위한 주택청약종합저축 가입기간을 24개월까지 연장하여 공고할 수 있다.
- 2) 공공주택지구(「공공주택 특별법」 제2조제2호에 따른 공공주택지구를 말하며, 개발제한구역에서 해제된 면적이 해당 지구면적의 50퍼센트 이상인 경우로 한정한다)에서 주택을 공급하는 경우에는 2주택(토지임대주택을 공급하는 경우에는 1주택을 말한다) 이상을 소유한 세대에 속한 자가 아닐 것

나. 수도권 외의 지역(다목 및 라목에 해당하는 경우는 제외한다): 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 지나고 별표 2의 예치기준금액에 상당하는 금액을 납입한 자. 다만, 시·도지사는 청약과열이 우려되는 등 필요한 경우에는 청약 1순위를 위한 주택청약종합저축 가입기간을 12개월까지 연장하여 공고할 수 있다.

다. 투기과열지구 또는 청약과열지역: 다음의 요건을 모두 충족하는 자

- 1) 주택 청약종합저축에 가입하여 2년이 지난 자로서 별표 2의 예치기준금액에 상당하는 금액을 납입하였을 것
- 2) 세대주일 것
- 3) 과거 5년 이내 다른 주택의 당첨자가 된 자의 세대에 속한 자가 아닐 것
- 4) 2주택(토지임대주택을 공급하는 경우에는 1주택을 말한다) 이상을 소유한 세대에 속한 자가 아닐 것

라. 위촉지역: 주택청약종합저축에 가입하여 1개월이 지나고 별표 2의 예치기준금액에 상당하는 금액을 납입한 자

2. 제2순위 : 제1순위에 해당하지 아니하는 자

② 사업주체는 제1순위에서 85제곱미터 이하인 민영주택의 입주자를 선정하는 경우 같은 순위에서 경쟁이 있으면 그 순위에 해당하는 자에게 일반공급되는 주택 중 다음 각 호(제1호나목 및 제2호나목의 경우는 시장·군수·구청장이 별도로 정하여 공고한 경우만 해당한다)의 구분에 따른 비율에 해당하는 수(소수점 이하는 올림한다)의 주택은 가점제를 우선적으로 적용하여 입주자를 선정하고, 그 나머지 수의 주택은 추첨의 방법으로 입주자를 선정하여야 한다. <개정 2016. 11. 15., 2017. 9. 20., 2017. 11. 24., 2023. 2. 28., 2023. 3. 31., 2024. 3. 25.>

1. 60제곱미터 이하인 민영주택: 다음 각 목의 구분에 따른 비율

가. 수도권에 지정된 공공주택지구(개발제한구역에서 해제된 면적이 해당 지구면적의 50퍼센트 이상인 경우로 한정한다), 투기과열지구 및 청약과열지역에서 입주자를 선정하는 경우: 40퍼센트

나. 그 밖의 지역에서 입주자를 선정하는 경우: 40퍼센트 이하의 범위에서 시장·군수·구청장이 정하여 공고하는 비율

2. 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하인 민영주택: 다음 각 목의 구분에 따른 비율

가. 수도권에 지정된 공공주택지구(개발제한구역에서 해제된 면적이 해당 지구면적의 50퍼센트 이상인 경우로 한정한다), 투기과열지구 및 청약과열지역에서 입주자를 선정하는 경우: 70퍼센트

나. 그 밖의 지역에서 입주자를 선정하는 경우: 40퍼센트 이하의 범위에서 시장·군수·구청장이 정하여 공고하는 비율

③ 삭제 <2017. 9. 20.>

④ 사업주체는 제1순위에서 85제곱미터를 초과하는 민영주택의 입주자를 선정하는 경우 같은 순위에서 경쟁이 있으면 추첨의 방법으로 입주자를 선정하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 구분에 따른 비율에 해당하는 수(소수점 이하는 올림한다)의 주택은 가점제를 우선적으로 적용하여 입주자를 선정하고, 그 나머지 수의 주택은 추첨의 방법으로 입주자를 선정하여야 한다. <개정 2017. 9. 20., 2017. 11. 24., 2023. 2. 28., 2023. 3. 31.>

1. 공공건설임대주택의 입주자를 선정하는 경우: 100퍼센트
2. 수도권에 지정된 공공주택지구(개발제한구역에서 해제된 면적이 해당 지구면적의 50퍼센트 이상인 경우로 한정한다): 80퍼센트 이하에서 시장·군수·구청장이 정하여 공고하는 비율
3. 투기과열지구: 80퍼센트
4. 청약과열지역에서 입주자를 선정하는 경우: 50퍼센트

⑤ 삭제 <2017. 9. 20.>

⑥ 제2항 및 제4항 단서에 따라 가점제를 우선적으로 적용하여 제1순위에서 입주자를 선정하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 가점제의 적용 대상자에서 제외한다. 다만, 제2항제1호나목 및 같은 항 제2호나목에 따라 입주자를 선정하는 경우에는 제1호에 해당하는 자는 가점제의 적용 대상자에 포함한다. <개정 2017. 9. 20., 2018. 12. 11., 2023. 2. 28.>

1. 1호 또는 1세대의 주택을 소유한 세대에 속한 자
2. 과거 2년 이내에 가점제를 적용받아 다른 주택의 당첨자가 된 자의 세대에 속한 자

⑦ 사업주체는 제2항 및 제4항 단서에 따라 가점제를 적용하여 가점제 점수가 같은 경우에는 주택청약종합저축 가입기간이 긴 사람을 입주자로 선정하며, 주택청약종합저축 가입기간이 같은 경우에는 추첨의 방법에 따르며, 가점제를 적용하는 주택의 입주자로 선정되지 못한 자에 대해서는 별도의 신청절차 없이 추첨제를 적용하는 주택의 추첨 대상자에 포함하여 입주자를 선정하여야 한다. <개정 2017. 9. 20., 2023. 12. 20.>

⑧ 사업주체는 투기과열지구, 청약과열지역, 수도권 및 광역시에서 제2항부터 제7항까지의 규정에 따라 추첨의 방법으로 입주자를 선정하는 주택수보다 추첨 대상자가 많으면 다음 각 호의 순서에 따라 입주자를 선정해야 한다. <신설 2018. 12. 11., 2023. 2. 28.>

1. 제2항 및 제4항 단서에 따라 추첨의 방법으로 공급되는 주택수의 75퍼센트(소수점 이하는 올림한다)를 무주택세대구성원에게 공급한다.
2. 나머지 주택(제1호에 따라 무주택세대구성원에게 공급하고 남은 주택을 포함한다)은 무주택세대구성원과 1주택을 소유한 세대에 속한 사람을 대상으로 공급한다.
3. 제1호와 제2호에 따라 공급한 후 남은 주택은 제1순위에 해당하는 사람에게 공급한다.

⑨ 제2순위에서 경쟁이 있는 경우에는 추첨의 방법으로 입주자를 선정하여야 한다. <개정 2018. 12. 11.>

⑩ 사업주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제4조에도 불구하고 선착순의 방법으로 입주자를 선정할 수 있다. <개정 2016. 8. 12., 2018. 12. 11.>

1. 제1항부터 제9항까지의 규정에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우
2. 분양주택에 대하여 법 제49조에 따른 사용검사를 받아 그 전부 또는 일부를 2년 이상 임대(「민간임대주택에 관한 특별법」 및 「공공주택 특별법」에 따라 임대하는 경우는 제외한다) 후 입주자모집 승인을 받아 공급하는 경우

⑪ 삭제 <2023. 2. 28.>

제29조 삭제 <2016. 12. 30.>

제3절 우선공급

제30조(행정구역 변경에 따른 우선공급) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·시장 또는 군수는 시·군의 행정구역의 통합으로 주택건설지역의 변동이 있는 경우 통합 전의 군주택건설지역에서 통합일부터 2년 이내에 사업주체가 민영주택을 공급하는 때에는 통합 전의 군주택건설지역을 별도의 주택건설지역으로 정할 수 있다. <개정 2017. 9. 20.>

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·시장 또는 군수는 제1항에 따라 민영주택을 공급하는 사업주체로 하여금 입주자모집공고일 현재 제1항에 따라 별도의 주택건설지역으로 지정된 주택건설지역에 일정 기간 이상 거주하고 있는 자에게 주택을 우선 공급하게 할 수 있다. <신설 2017. 9. 20.>

제31조(주상복합건축물에 대한 우선공급) 건축주는 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택외의 시설과 주택을 동일 건축물로 하여 법 제15조제1항에 따른 호수 이상으로 건설·공급하는 건축물 중 주택에 대해서는 해당 사업부지의 소유자에게 1세대 1주택을 기준으로 우선공급할 수 있다. <개정 2016. 8. 12.>

제31조의2(사업부지소유자에 대한 우선공급) 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업, 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 또는 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업(공공주택지구조성사업만 해당한다)으로 조성되는 공동주택용지를 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 보상받기로 결정된 자(이하 이 조에서 “사업부지소유자”라 한다)가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 영 제27조제1항제2호에 따른 세대수 이상 건설·공급하는 주택에 대해서는 해당 사업부지소유자에게 1세대 1주택을 기준으로 우선공급할 수 있다.

1. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 토지로 보상받기로 결정된 권리를 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사에 투자하는 방법
2. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 토지로 보상받기로 결정된 권리를 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자에게 신탁하는 방법
3. 그 밖에 우선공급의 필요성 등을 고려하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 방법

[본조신설 2024. 9. 30.]

제32조(임대사업자 등에 대한 우선공급) ① 시장·군수·구청장은 사업주체가 민영주택을 공급하는 경우로서 주택의 공급물량, 청약률, 임대수요 등 지역 여건을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 임대사업자 또는 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자(제1호, 제2호 및 제4호의 경우에는 임대사업을 하려는 자를 포함한다)에게 주택의 전부 또는 일부를 우선공급하게 할 수 있다. 이 경우 시장·군수·구청장은 우선공급에 관한 기준을 별도로 정할 수 있다.

1. 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사
2. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 집합투자기구
3. 입주자모집 승인 당시 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 및 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택을 단독주택은 20호 이상, 공동주택은 20세대 이상 임대하는 자
4. 소속 근로자에게 임대하려는 고용자(법인으로 한정한다)

② 제1항에 따라 주택을 우선공급 받은 자[「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자(이하 “공공주택사업자”라 한다)는 제외한다]는 입주금의 잔금 납부 시까지 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 임대사업자로 등록(변경등록을 포함한다)하고 그 등록증 사본을 시장·군수·구청장 및 사업주체에게 제출하여야 한다. <개정 2018. 5. 4.>

③ 사업주체는 제1항에 따라 주택을 우선공급받은 자가 제2항에 따라 등록증 사본을 제출하지 아니하는 경우에는 공급계약을 취소하고 그 결과를 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

제33조(직장주택조합에 대한 우선공급) ① 사업주체는 국민주택을 입주자모집공고일 현재 법 제11조제5항에 따라 설립 신고된 직장주택조합(조합원이 20명 이상인 직장주택조합으로 한정한다)에 그 건설량의 40퍼센트의 범위 안에서 우선공급(이하 “단체공급”이라 한다)할 수 있다. 다만, 제4항에 따른 순위별로 단체공급을 받음으로써 그 주택조합의 남은 조합원 수가 20명에 미달하는 경우에는 주택의 단체공급 신청에 있어서 그 수를 제한하지 아니한다. <개정 2016. 8. 12.>

② 제1항에 따라 국민주택을 단체공급받으려는 직장주택조합의 조합원은 주택청약종합저축에 가입하여 매월 약정 납입일에 월납입금을 6회 이상 납입한 자이어야 한다. <개정 2016. 8. 12.>

③ 제1항에 따라 단체공급을 받으려는 직장주택조합은 다음 각 호의 서류를 사업주체에게 제출하여야 한다.

1. 주택조합설립신고필증사본
2. 조합원의 주택청약종합저축 통장 사본. 이 경우 해당 직장주택조합의 조합장은 원본을 확인하여야 한다.
- ④ 사업주체는 단체공급에 경쟁이 있으면 다음 각 호의 순위에 따라 공급하여야 한다. 다만, 같은 순위에서 경쟁이 있는 때에는 신청조합원의 평균저축총액이 많은 조합에 우선공급하여야 한다.
 1. 제1순위: 해당 주택건설지로부터 4킬로미터 이내에 조합원의 직장이 있는 조합
 2. 제2순위: 해당 주택건설지로부터 8킬로미터 이내에 조합원의 직장이 있는 조합
 3. 제3순위: 해당 주택건설지역에 조합원의 직장이 있는 조합

제34조(대규모 택지개발지구 등에서의 우선공급) ① 사업주체는 대규모 택지개발지구[「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업이 시행되는 지역(수도권지역에 한정한다), 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택지구조성사업이 시행되는 지역(수도권지역에 한정한다) 및 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」에 따른 경제자유구역 개발사업이 시행되는 구역(이하 “경제자유구역개발사업시행구역”이라 한다)으로서 면적이 66만제곱미터 이상인 지역을 말한다. 이하 같다] 또는 행정중심복합도시 예정지역에서 건설·공급하는 주택은 제25조제3항에도 불구하고 다음 각 호의 구분에 따라 시·도지사가 정하는 기간(해당 주택건설지역이 수도권의 투기과열지구인 경우에는 2년 이상의 범위에서 정하는 기간) 이상 거주하고 있는 자에게 우선공급할 수 있다. 다만, 수도권 외의 경제자유구역개발사업시행구역으로서 면적이 66만제곱미터 이상인 지역에서 건설·공급하는 주택 수의 30퍼센트의 범위에서는 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 입주자모집공고일 현재 해당 주택건설지역에 광역시장·시장 또는 군수가 정하는 기간 이상 거주하고 있는 자에게 우선공급할 수 있으며, 그 나머지 수의 주택의 공급에 대해서는 국토교통부장관이 정하는 바에 따른다. <개정 2016. 5. 19., 2017. 9. 20., 2019. 11. 1., 2020. 4. 17.>

1. 주택건설지역이 특별시·광역시인 경우에는 해당 주택건설지역 거주자에게 50퍼센트
- 1의2. 주택건설지역이 행정중심복합도시 예정지역인 경우에는 해당 주택건설지역 거주자에게 행정중심복합도시건설청장이 정하여 고시하는 비율
2. 주택건설지역이 경기도인 경우에는 해당 주택건설지역 거주자에게 30퍼센트, 경기도 거주자에게는 20퍼센트. 다만, 해당 주택건설지역의 주택공급신청자가 공급량에 미달될 경우에는 경기도 거주자 공급물량에 포함한다.
- ② 사업주체가 제1항에 따라 주택을 우선공급하는 경우 사전청약 신청자가 해당 주택건설지역에서 거주한 기간은 입주자모집공고일을 기준으로 산정한다. 다만, 사전청약 신청자는 사전당첨자모집공고일 당시 해당 주택건설지역에 거주하고 있어야 한다.<신설 2021. 11. 16.>
- ③ 제1항에 따른 대규모 택지개발지구가 둘 이상의 특별시·광역시 또는 시·군의 행정구역에 걸치는 경우에는 국토교통부장관이 정하는 바에 따른다.<개정 2021. 11. 16.>

[제목개정 2016. 5. 19.]

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 무주택 세대구성원(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., 2021. 2. 2., 2023. 7. 31., 2024. 9. 30.>

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
- 2의2. 종전의 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」(법률 제11041호로 개정되기 전의 것을 말한다) 제73조의 2에 따라 국가유공자에 준하는 군경 등으로 등록된 사람 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 건축해야 하는 경우에 허가를 받거나 신고를 하지 않고 건축한 주택은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 소유하고 있는 자로서 해당 특별시장·광역시·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 주택건설사업(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목 및 다목에 따른 재개발사업 및 재건축사업은 제외한다)을 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)으로 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 전 문가로서 입국일부터 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·도 지사가 정하여 고시한 기준에 해당하는 자
 - 가. 지역경제의 활성화 및 경쟁력 제고
 - 나. 외국인 투자의 촉진
 - 다. 전통문화의 보존과 관리
 - 라. 저출산 및 고령사회 대응
 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.]

제35조의2(국민주택의 청년 특별공급) ① 사업주체(공공주택사업자로 한정한다)는 그가 건설하여 공급하는 국민주택을 입주자모집공고일 현재 청년(19세 이상 39세 이하인 사람으로서 혼인 중이 아니며 과거 주택을 소유한 사실이 없는 사람으로 한정한다)인 무주택자에게 한 차례에 한정하여 1인 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. 이 경우 청년이 속한 세대의 다른 세대원이 주택을 소유한 경우에도 청년을 무주택자로 본다. <개정 2024. 3. 25.>

② 제1항에 따른 특별공급의 비율 및 입주자 선정 기준 등은 「공공주택 특별법 시행규칙」에서 정하는 바에 따른다.

[본조신설 2022. 12. 29.]

제35조의3(국민주택의 신생아 특별공급) ① 사업주체(공공주택사업자만 해당한다)는 그가 건설하여 공급하는 국민주택을 입주자모집공고일 현재 2세 미만(2세가 되는 날을 포함한다)의 자녀가 있는 무주택세대구성원에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다.

② 제1항에 따른 특별공급의 비율 및 입주자 선정 기준 등은 「공공주택 특별법 시행규칙」에서 정하는 바에 따른다.

[본조신설 2024. 3. 25.]

제36조(85제곱미터 이하 민영주택의 특별공급) 사업주체는 제4조제1항·제5항 및 제25조제3항에도 불구하고 건설하여 공급하는 85제곱미터 이하의 민영주택(제35조제1항제24호라목에 따른 시책을 추진하기 위해 입주자모집승인권자의 승인을 받은 경우에는 85제곱미터를 초과하는 민영주택을 포함한다)을 그 건설량의 10퍼센트의 범위에서 입주자모집공고일 현재 제4조제3항에 따른 공급대상인 무주택세대구성원(제8호의2에 해당하는 경우는 제외한다)으로서

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 관계기관의 장이 정하는 우선순위기준에 따라 한 차례(제1호 및 제8호의 2에 해당하는 경우는 제외한다)에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. 다만, 시·도지사의 승인을 받은 경우에는 수도권에서는 15퍼센트, 그 외의 지역에서는 20퍼센트의 범위에서 특별공급할 수 있다. <개정 2016. 5. 19., 2018. 5. 4., 2018. 12. 11., 2023. 7. 31., 2024. 7. 30., 2024. 9. 30.>

1. 해당 주택을 건설하는 지역에서 철거되는 주택을 관계법령에 따라 해당 사업시행을 위한 고시 등이 있는 날(사업시행을 위한 고시를 하기 전에 사업시행에 관한 사항을 공고·공람하는 경우에는 해당 공고가 있는 날을 말한다) 이전부터 소유 및 거주한 자(대지와 건물의 소유자가 같은 경우에 한하며, 1세대 1주택에 한한다)
2. 「독립유공자예우에 관한 법률」에 따른 독립유공자 또는 그 유족
- 2의2. 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따른 국가유공자 또는 그 유족
3. 「보훈보상대상자 지원에 관한 법률」에 따른 보훈보상대상자 또는 그 유족
- 3의2. 종전의 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」(법률 제11041호로 개정되기 전의 것을 말한다) 제73조의 2에 따라 국가유공자에 준하는 군경 등으로 등록된 사람 또는 그 유족
4. 「5·18민주유공자 예우에 관한 법률」에 따른 5·18민주유공자 또는 그 유족
5. 「특수임무유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 특수임무유공자 또는 그 유족
6. 「참전유공자예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 참전유공자
7. 「의사상자 등 예우 및 지원에 관한 법률」 제2조제4호 및 제5호에 따른 의사상자 또는 의사자유족
8. 제35조제1항제6호, 제7호, 제9호, 제10호, 제15호, 제17호, 제19호, 제20호, 제22호부터 제24호까지, 제26호에 해당하는 자
- 8의2. 제35조제1항제27호의2에 해당하는 자
9. 국외에서 1년 이상 근무한 근로자 중 귀국일부터 2년 이내인 자로서 주택청약종합저축에 가입하여 제1순위에 해당하는 자

제37조(개발제한구역 해제 택지개발사업 등으로 건설된 주택의 특별공급) ① 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업이나 「도시개발법」에 따른 도시개발사업을 위하여 해제된 개발제한구역 또는 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택지구조성사업이 시행되는 지역에서 해당 공공사업으로 조성된 택지 또는 토지를 공급받아 주택을 건설하여 공급하는 사업주체는 그 건설하여 공급하는 85제곱미터 이하의 분양주택을 제4조에도 불구하고 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. 다만, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조에 따라 수립된 이주대책의 대상자에 포함되어 있거나 이주정착금을 지급받은 자는 제외한다. <개정 2016. 5. 19., 2020. 9. 29., 2021. 9. 27., 2022. 12. 29.>

1. 해당 공공사업의 시행을 위하여 철거되는 주택의 소유자[「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 4 제2호가목4)에 따라 국민임대주택의 입주자로 선정된 자는 제외한다]
 2. 「택지개발촉진법 시행령」 제13조의2제7항제4호에 따라 택지를 공급받을 수 있는 자로서 해당 택지개발사업으로 조성된 택지를 공급받지 못하거나 공급받지 않은 자
 3. 「도시개발법 시행령」 제57조제5항제3호에 따라 토지를 공급받을 수 있는 자로서 해당 도시개발사업으로 조성된 토지를 공급받지 못하거나 공급받지 않은 자
 4. 「공공주택 특별법 시행령」 제24조제5항제4호에 따라 토지를 양도한 자로서 그 면적이 400제곱미터 이상이고 해당 공공주택건설사업으로 조성된 토지를 공급받지 못하거나 공급받지 않은 자
- ② 사업주체는 제1항에 따른 특별공급에 경쟁이 있으면 추첨의 방법으로 공급해야 한다. <신설 2022. 12. 29.>
- ③ 제1항에 따른 특별공급에 필요한 세부 사항은 입주자모집승인권자가 사업주체와 협의하여 따로 정할 수 있다. <신설 2022. 12. 29.>
- [제목개정 2022. 12. 29.]

제38조(경제자유구역 내 민영주택의 특별공급) 사업주체는 경제자유구역(「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」에 따른 경제자유구역을 말한다. 이하 같다) 안에서 건설하여 공급하는 민영주택을 제4조 및 제28조에도 불구하고

그 건설량의 10퍼센트의 범위에서 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원(외국인인 경우에는 무주택자를 말한다)으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 관계기관의 장이 정하는 우선순위 기준에 따라 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. 다만, 시·도지사의 승인을 받은 경우에는 10퍼센트를 초과하여 특별공급할 수 있다.

1. 해당 경제자유구역에 입주하는 외국인투자기업(「외국인투자 촉진법」 제2조제1항제6호에 따른 외국인투자기업을 말한다)의 종사자
2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자로서 해당 시·도지사의 확인을 받은 자
 - 가. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제22조에 따라 설립된 외국교육기관 또는 국제고등학교의 교원 또는 종사자
 - 나. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제23조에 따라 개설된 외국인전용 의료기관 또는 외국인전용 약국의 종사자
 - 다. 경제자유구역 안에 소재하는 국제연합기구, 「외국인투자촉진법 시행령」 제2조제1항에 따른 국제협력기구, 그 밖의 국제기구 종사자

제39조(비수도권 민영주택의 특별공급) 사업주체는 수도권 외의 지역에서 건설하여 공급하는 민영주택을 제28조에도 불구하고 그 건설량의 10퍼센트의 범위에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 무주택세대구성원을 제1순위로 하여 관계기관의 장이 정하는 우선순위 기준에 따라 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. 다만, 그 주택건설지역의 청약률, 분양률, 특별공급수요 등을 고려하여 시·도지사의 승인을 받은 경우에는 20퍼센트까지 특별공급할 수 있다.

1. 수도권에서 수도권 외의 지역으로 이전하는 학교(「수도권정비계획법 시행령」 제3조제1호에 따른 학교를 말한다)에 근무하는 자
2. 수도권에서 수도권 외의 지역으로 이전하는 공장(「수도권정비계획법 시행령」 제3조제2호에 따른 공장을 말한다)에 근무하는 자
3. 수도권에서 수도권 외의 지역으로 이전하는 기업 중 「국가균형발전 특별법 시행령」 제17조제3항에 따라 산업통상자원부장관이 정한 세부기준에 따라 지원대상이 되는 기업에 근무하는 자
4. 수도권에서 수도권 외의 지역으로 이전하는 기업연구소(「산업기술혁신 촉진법」 제34조에 따른 기업연구소를 말한다)에 근무하는 자

제40조(다자녀가구 특별공급) ① 사업주체는 건설하여 공급하는 주택을 그 건설량의 10퍼센트(출산 장려의 목적으로 지역별 출산율, 다자녀가구의 청약현황 등을 고려하여 입주자모집 승인권자가 인정하는 경우에는 15퍼센트)의 범위에서 입주자모집공고일 현재 미성년자인 두 명 이상의 자녀를 둔 무주택세대구성원에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. <개정 2016. 11. 15., 2018. 5. 4., 2024. 3. 25.>

② 제1항에도 불구하고 제18조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업주체가 건설하여 공급하는 85제곱미터 이하의 주택은 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득(태아를 포함한 가구원 수가 4명 이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득을 말한다. 이하 같다)의 120퍼센트 이하인 무주택세대구성원에게 특별공급할 수 있다. <개정 2016. 5. 19., 2016. 11. 15., 2018. 5. 4., 2020. 9. 29.>

③ 태아나 입양한 자녀를 포함하여 제1항에 따른 입주자로 선정된 경우에는 국토교통부장관이 정하는 출산 등과 관련한 자료를 제출하거나 입주시까지 입양이 유지되어야 한다. <신설 2016. 11. 15.>

제41조(신혼부부 특별공급) ① 85제곱미터 이하의 민영주택을 건설하여 공급하는 사업주체는 그 건설량의 23퍼센트의 범위에서 연간 주택건설계획량 등을 고려하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 비율에 해당하는 수의 주택을 제1호 각 목의 요건을 제3항 각 호에서 정하는 바에 따라 갖춘 사람에게 제2호 각 목의 순위에 따르거나 추첨의 방법으로 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. <개정 2016. 5. 19., 2018. 5. 4., 2018. 12. 11., 2019. 11. 1., 2020. 9. 29., 2021. 2. 2., 2021. 11. 16., 2023. 2. 28., 2024. 3. 25., 2025. 3. 31.>

1. 공급요건

가. 입주자모집공고일 현재 혼인기간(「가족관계의 등록 등에 관한 법률」 제15조제1항제3호에 따른 혼인관계증명서의 신고일을 기준으로 산정한다. 이하 같다)이 7년 이내일 것

나. 삭제 <2018. 5. 4.>

다. 무주택세대구성원일 것

라. 해당 세대의 월평균 소득이 다음의 어느 하나에 해당할 것

- 1) 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 140퍼센트(배우자가 소득이 있는 경우에는 160퍼센트로 한다) 이하일 것
- 2) 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 140퍼센트(배우자가 소득이 있는 경우에는 160퍼센트로 한다)를 초과하는 경우로서 세대원이 소유하는 부동산의 가액의 합계가 「국민건강보험법 시행령」 별표 4 제3호에 따른 재산등급 중 29등급에 해당하는 재산금액의 하한과 상한을 산술평균한 금액 이하일 것. 이 경우 부동산 가액의 산정방법은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

마. 입주자모집공고일 현재 2세 미만(2세가 되는 날을 포함한다)의 자녀가 있을 것

2. 공급순위

가. 제1순위: 다음의 어느 하나에 해당하는 경우

- 1) 제1호가목에 따른 혼인기간 중 자녀를 출산(임신 중이거나 입양한 경우를 포함한다)하여 자녀가 있는 경우
- 2) 「민법」 제855조제2항에 따라 혼인 중의 출생자로 인정되는 혼인외의 출생자가 있는 경우

나. 제2순위: 제1순위에 해당하지 아니하는 경우

② 제1항제2호 각 목에 따른 제1순위 및 제2순위 안에서 경쟁이 있는 경우에는 다음 각 호의 순서대로 입주자를 선정하여야 한다. 다만, 제34조제1항의 경우에는 제1호를 적용하지 아니한다.

1. 해당 주택건설지역의 거주자. 다만, 제4조제1항 각 호에 해당하는 지역에 주택공급을 신청하는 경우와 같은 조 제3항 각 호에 해당하는 지역의 거주자가 해당 지역에 주택공급을 신청하는 경우만 해당한다.

2. 자녀수가 많은 자

3. 자녀수가 같은 경우에는 추첨으로 선정된 자

③ 제1항에 따른 특별공급 대상 주택은 다음 각 호의 순서에 따라 공급해야 한다. 이 경우 각 호에 따른 특별공급 대상 주택 수를 산정할 때 소수점 이하는 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 올림한다. <개정 2024. 3. 25., 2025. 3. 31.>

1. 특별공급 대상 주택 수의 25퍼센트는 제1항제1호 각 목의 요건을 모두 갖춘 사람 중 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100퍼센트(배우자가 소득이 있는 경우에는 120퍼센트로 한다) 이하인 사람에게 공급한다. 이 경우 공급순위는 제2항에 따른다.

2. 특별공급 대상 주택 수의 10퍼센트는 제1항제1호 각 목의 요건을 모두 갖춘 사람 중 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 140퍼센트(배우자가 소득이 있는 경우에는 160퍼센트로 한다) 이하인 사람(제1호에 따른 공급에서 탈락한 사람을 포함한다)에게 공급한다. 이 경우 공급순위는 제2항에 따른다.

3. 특별공급 대상 주택 수의 25퍼센트는 제1항제1호 각 목(마목은 제외한다)의 요건을 모두 갖춘 사람 중 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100퍼센트(배우자가 소득이 있는 경우에는 120퍼센트로 한다) 이하인 사람(제2호에 따른 공급에서 탈락한 사람 중 이 호의 소득 요건을 충족하는 사람을 포함한다)에게 공급한다. 이 경우 공급순위는 제1항제2호 및 제2항에 따른다.

4. 특별공급 대상 주택 수의 10퍼센트는 제1항제1호 각 목(마목은 제외한다)의 요건을 모두 갖춘 사람 중 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 140퍼센트(배우자가 소득이 있는 경우에는 160퍼센트로 한다) 이하인 사람(제2호 및 제3호에 따른 공급에서 탈락한 사람을 포함한다)에게 공급한다. 이 경우 공급순위는 제1항제2호 및 제2항에 따른다.

5. 나머지 특별공급 대상 주택은 제1항제1호 각 목(마목은 제외한다)의 요건을 모두 갖춘 사람(제4호에 따른 공급에서 탈락한 사람을 포함한다)에게 추첨의 방법으로 공급한다.

④ 국민주택을 건설하여 공급하는 사업주체는 그 건설량의 30퍼센트의 범위에서 연간 주택건설계획량 등을 고려하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 비율에 해당하는 수의 주택을 제1호 각 목의 요건을 제6항 각 호에서 정하는

바에 따라 갖춘 사람에게 제2호 각 목의 순위에 따른 방법으로 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다.<신설 2023. 2. 28., 2024. 3. 25., 2025. 3. 31.>

1. 공급요건

가. 입주자모집공고일 현재 혼인기간이 7년 이내일 것

나. 무주택세대구성원일 것

다. 해당 세대의 월평균 소득이 다음 어느 하나에 해당할 것

- 1) 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 140퍼센트(배우자가 소득이 있는 경우에는 160퍼센트로 한다) 이하일 것
- 2) 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 140퍼센트(배우자가 소득이 있는 경우에는 160퍼센트로 한다)를 초과하는 경우로서 세대원이 소유하는 부동산 가액의 합계가 「국민건강보험법 시행령」 별표 4 제3호에 따른 재산등급 중 29등급에 해당하는 재산금액의 하한과 상한을 산술평균한 금액 이하일 것. 이 경우 부동산 가액의 산정방법은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

라. 입주자모집공고일 현재 2세 미만(2세가 되는 날을 포함한다)의 자녀가 있을 것

2. 공급순위

가. 제1순위: 다음의 어느 하나에 해당하는 경우

- 1) 제1호가목에 따른 혼인기간 중 자녀를 출산(임신 중이거나 입양한 경우를 포함한다)하여 자녀가 있는 경우
- 2) 「민법」 제855조제2항에 따라 혼인 중의 출생자로 인정되는 혼인 외의 출생자가 있는 경우

나. 제2순위: 제1순위에 해당하지 않는 경우

⑤ 제4항제2호 각 목에 따른 제1순위 및 제2순위 안에서 경쟁이 있는 경우에는 제2항 각 호의 순서대로 입주자를 선정해야 한다. 다만, 제34조제1항의 경우에는 이 조 제2항제1호를 적용하지 않는다.<신설 2023. 2. 28.>

⑥ 제4항에 따른 특별공급 대상 주택은 다음 각 호의 순서에 따라 공급해야 한다. 이 경우 각 호에 따른 특별공급 대상 주택 수를 산정할 때 소수점 이하는 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 올림한다.<개정 2024. 3. 25., 2025. 3. 31.>

1. 특별공급 대상 주택 수의 25퍼센트는 제4항제1호 각 목의 요건을 모두 갖춘 사람 중 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100퍼센트(배우자가 소득이 있는 경우에는 120퍼센트로 한다) 이하인 사람에게 우선 공급한다. 이 경우 공급순위는 제5항에 따른다.
2. 특별공급 대상 주택 수의 10퍼센트는 제4항제1호 각 목의 요건을 모두 갖춘 사람 중 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 140퍼센트(배우자가 소득이 있는 경우에는 160퍼센트로 한다) 이하인 사람(제1호에 따른 공급에서 탈락한 사람을 포함한다)에게 공급한다. 이 경우 공급순위는 제5항에 따른다.
3. 특별공급 대상 주택 수의 25퍼센트는 제4항제1호 각 목(라목은 제외한다)의 요건을 모두 갖춘 사람 중 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100퍼센트(배우자가 소득이 있는 경우에는 120퍼센트로 한다) 이하인 사람(제2호에 따른 공급에서 탈락한 사람 중 이 호의 소득 요건을 충족하는 사람을 포함한다)에게 공급한다. 이 경우 공급순위는 제4항제2호 및 제5항에 따른다.
4. 특별공급 대상 주택 수의 10퍼센트는 제4항제1호 각 목(라목은 제외한다)의 요건을 모두 갖춘 사람 중 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 140퍼센트(배우자가 소득이 있는 경우에는 160퍼센트로 한다) 이하인 사람(제2호 및 제3호에 따른 공급에서 탈락한 사람을 포함한다)에게 공급한다. 이 경우 공급순위는 제4항제2호 및 제5항에 따른다.
5. 나머지 특별공급 대상 주택은 제4항제1호 각 목(라목은 제외한다)의 요건을 모두 갖춘 사람(제4호에 따른 공급에서 탈락한 사람을 포함한다)에게 추첨의 방법으로 공급한다.
- ⑦ 제1항제2호가목 및 제4항제2호가목에 따라 임신 또는 입양하여 입주자로 선정된 경우에는 국토교통부장관이 정하는 출산 등과 관련한 자료를 제출하거나 입주할 때까지 입양이 유지되어야 한다.<개정 2018. 5. 4., 2020. 9. 29., 2023. 2. 28.>

제42조(외국인 특별공급) 사업주체는 건설하여 공급하는 주택을 그 건설량의 10퍼센트의 범위에서 입주자모집공고일 현재 무주택자(국민주택의 경우에는 입주자모집공고일부터 입주시까지 무주택자이어야 한다)인 외국인에게 외국인 투자의 촉진을 위한 시책을 추진하기 위하여 해당 시·도지사가 정하여 고시하는 기준에 따라 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. 다만, 시·도지사의 승인을 받은 경우에는 10퍼센트를 초과하여 특별공급할 수 있다. <개정 2016. 8. 12.>

제43조(생애최초 주택 구입자 특별공급) ① 사업주체는 건설하여 공급하는 국민주택을 그 건설량의 25퍼센트의 범위에서 입주자모집공고일 현재 생애 최초(세대에 속한 모든 자가 과거 주택을 소유한 사실이 없는 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)로 주택을 구입하는 자로서 다음 각 호의 요건을 제2항 각 호에서 정하는 바에 따라 갖춘 사람에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 추첨의 방법으로 입주자를 선정하여 특별공급할 수 있다. 이 경우 단독 세대주나 세대주와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 사람(세대원은 제외한다)에게는 주거전용면적이 60제곱미터 이하인 주택으로만 특별공급할 수 있다. <개정 2016. 8. 12., 2020. 9. 29., 2021. 2. 2., 2024. 3. 25., 2024. 12. 18.>

1. 제27조제1항의 1순위에 해당하는 무주택세대구성원으로서 저축액이 선납금을 포함하여 600만원 이상인 자
 2. 입주자모집공고일 현재 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람
 - 가. 혼인 중이거나 자녀가 있는 사람
 - 나. 가목에 해당하지 않는 사람으로서 제4호에 해당하는 사람
 3. 입주자모집공고일 현재 근로자 또는 자영업자[과거 1년 내에 소득세(「소득세법」 제19조 또는 제20조에 해당하는 소득에 대하여 납부하는 것을 말한다. 이하 이 조에서 같다)를 납부한 자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다]로서 5년 이상 소득세를 납부한 자. 이 경우 해당 소득세납부의무자이나 소득공제, 세액공제, 세액감면 등으로 납부의 무액이 없는 경우를 포함한다.
 4. 해당 세대의 월평균 소득이 다음 각 목의 어느 하나에 해당할 것
 - 가. 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득[4명 이상인 세대는 가구원수(주택공급신청자의 직계존속은 1년 이상 같은 주민등록표에 올라 있는 경우만 가구원수에 포함한다)별 가구당 월평균 소득을 말한다. 이하 이 조에서 같다]의 130퍼센트 이하일 것
 - 나. 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 130퍼센트를 초과하는 경우로서 세대원이 소유하는 부동산의 가액의 합계가 「국민건강보험법 시행령」 별표 4 제3호에 따른 재산등급 중 29등급에 해당하는 재산금액의 하한과 상한을 산술평균한 금액 이하일 것. 이 경우 부동산 가액의 산정방법은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.
 5. 입주자모집공고일 현재 2세 미만(2세가 되는 날을 포함한다)의 자녀가 있을 것
- ② 제1항에 따른 특별공급 대상 주택은 다음 각 호의 순서에 따라 공급해야 한다. 이 경우 각 호에 따른 특별공급 대상 주택 수를 산정할 때 소수점 이하는 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 올림한다. <개정 2024. 3. 25., 2025. 3. 31.>

1. 특별공급 대상 주택 수의 15퍼센트는 제1항 각 호(제2호나목은 제외한다)의 요건을 모두 갖춘 사람 중 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100퍼센트 이하인 사람에게 공급한다.
2. 특별공급 대상 주택 수의 5퍼센트는 제1항 각 호(제2호나목은 제외한다)의 요건을 모두 갖춘 사람 중 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 130퍼센트 이하인 사람(제1호에 따른 공급에서 탈락한 사람을 포함한다)에게 공급한다.
3. 특별공급 대상 주택 수의 35퍼센트는 제1항 각 호(제2호나목 및 제5호는 제외한다)의 요건을 모두 갖춘 사람 중 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100퍼센트 이하인 사람(제2호에 따른 공급에서 탈락한 사람 중 이 호의 소득 요건을 충족하는 사람을 포함한다)에게 공급한다.
4. 특별공급 대상 주택 수의 15퍼센트는 제1항 각 호(제2호나목 및 제5호는 제외한다)의 요건을 모두 갖춘 사람 중 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 130퍼센트 이하인 사람(제2호 및 제3호에 따른 공급에서 탈락한 사람을 포함한다)에게 공급한다.

5. 나머지 특별공급 대상 주택은 제1항 각 호(제5호는 제외한다)의 요건을 모두 갖춘 사람(제4호에 따른 공급에서 탈락한 사람을 포함한다)에게 공급한다.

③ 사업주체는 건설하여 공급하는 85제곱미터 이하의 민영주택을 그 건설량의 19퍼센트(공공택지 외의 택지에 건설하여 공급하는 경우에는 9퍼센트를 말한다)의 범위에서 입주자모집공고일 현재 생애 최초로 주택을 구입하는 자로서 다음 각 호의 요건을 제4항 각 호에서 정하는 바에 따라 갖춘 사람에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 추첨의 방법으로 입주자를 선정하여 특별공급할 수 있다. 이 경우 단독세대주나 세대주와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 사람(세대원은 제외한다)에게는 주거전용면적이 60제곱미터 이하인 주택으로만 특별공급할 수 있다.<신설 2020. 9. 29., 2021. 2. 2., 2021. 11. 16., 2023. 2. 28., 2024. 3. 25., 2024. 12. 18.>

1. 제28조제1항의 1순위에 해당하는 무주택세대구성원인 자
2. 입주자모집공고일 현재 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람
 - 가. 혼인 중이거나 자녀가 있는 사람
 - 나. 가목에 해당하지 않는 사람으로서 제4호에 해당하는 사람
3. 입주자모집공고일 현재 근로자 또는 자영업자로서 5년 이상 소득세를 납부한 자. 이 경우 해당 소득세납부의무자이나 소득공제, 세액공제, 세액감면 등으로 납부의무액이 없는 경우를 포함한다.
4. 해당 세대의 월평균 소득이 다음 각 목의 어느 하나에 해당할 것
 - 가. 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 160퍼센트 이하일 것
 - 나. 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 160퍼센트를 초과하는 경우로서 세대원이 소유하는 부동산의 가액의 합계가 「국민건강보험법 시행령」 별표 4 제3호에 따른 재산등급 중 29등급에 해당하는 재산금액의 하한과 상한을 산술평균한 금액 이하일 것. 이 경우 부동산 가액의 산정방법은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.
5. 입주자모집공고일 현재 2세 미만(2세가 되는 날을 포함한다)의 자녀가 있을 것

④ 제3항에 따른 특별공급 대상 주택은 다음 각 호의 순서에 따라 공급해야 한다. 이 경우 각 호에 따른 특별공급 대상 주택 수를 산정할 때 소수점 이하는 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 올림한다.<개정 2024. 3. 25., 2025. 3. 31.>

1. 특별공급 대상 주택 수의 15퍼센트는 제3항 각 호(제2호나목은 제외한다)의 요건을 모두 갖춘 사람 중 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 130퍼센트 이하인 사람에게 공급한다.
2. 특별공급 대상 주택 수의 5퍼센트는 제3항 각 호(제2호나목은 제외한다)의 요건을 모두 갖춘 사람 중 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 160퍼센트 이하인 사람(제1호에 따른 공급에서 탈락한 사람을 포함한다)에게 공급한다.
3. 특별공급 대상 주택 수의 35퍼센트는 제3항 각 호(제2호나목 및 제5호는 제외한다)의 요건을 모두 갖춘 사람 중 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 130퍼센트 이하인 사람(제2호에 따른 공급에서 탈락한 사람 중 이 호의 소득 요건을 충족하는 사람을 포함한다)에게 공급한다.
4. 특별공급 대상 주택 수의 15퍼센트는 제3항 각 호(제2호나목 및 제5호는 제외한다)의 요건을 모두 갖춘 사람 중 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 160퍼센트 이하인 사람(제2호 및 제3호에 따른 공급에서 탈락한 사람을 포함한다)에게 공급한다.
5. 나머지 특별공급 대상 주택은 제3항 각 호(제5호는 제외한다)의 요건을 모두 갖춘 사람(제4호에 따른 공급에서 탈락한 사람을 포함한다)에게 공급한다.

제44조(도시개발사업에 따른 철거주택 소유자에 대한 특별공급) 사업주체는 도시개발사업(「도시개발법」 제11조제1항 제5호 또는 제11호에 해당하는 자가 같은 법에 따라 시행하는 도시개발사업으로서 개발면적이 33만제곱미터 이상인 경우만 해당한다)으로 조성된 토지에 건설하여 공급하는 85제곱미터 이하의 민영주택을 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원으로서 해당 도시개발사업의 시행을 위하여 철거되는 주택의 소유자에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. 다만, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조에 따라 수립된 이주대책의 대상자에 포함되어 있거나 이주정착금을 지급받은 자는 제외한다.

제45조(국가유공자 등 특별공급) 사업주체는 2029년 3월 31일까지 입주자모집승인을 신청(「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자의 경우에는 입주자모집공고를 말한다)하여 건설·공급하는 국민주택을 제4조제1항·제5항 및 제25조제3항에도 불구하고 그 건설량의 5퍼센트(공공임대주택의 경우에는 10퍼센트)의 범위에서 입주자모집공고일 현재 제4조제3항에 따른 공급대상인 무주택세대구성원으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 국가보훈부장관이 정하는 기준에 따라 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. <개정 2023. 7. 31., 2024. 3. 25.>

1. 「독립유공자예우에 관한 법률」에 따른 독립유공자 또는 그 유족
2. 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따른 국가유공자 또는 그 유족
3. 「보훈보상대상자 지원에 관한 법률」에 따른 보훈보상대상자 또는 그 유족
- 3의2. 종전의 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」(법률 제11041호로 개정되기 전의 것을 말한다) 제73조의 2에 따라 국가유공자에 준하는 군경 등으로 등록된 사람 또는 그 유족
4. 「5·18민주유공자 예우에 관한 법률」에 따른 5·18민주유공자 또는 그 유족
5. 「특수임무유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 특수임무유공자 또는 그 유족
6. 「참전유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 참전유공자

[전문개정 2019. 11. 1.]

제46조(노부모 부양자에 대한 특별공급) ① 사업주체는 건설하여 공급하는 주택을 그 건설량의 3퍼센트의 범위에서 입주자모집공고일 현재 65세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다)을 3년 이상 계속하여 부양(같은 세대별 주민등록표상에 등재되어 있는 경우에 한정한다)하고 있는 자로서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 자에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다.

1. 제27조 및 제28조에 따른 제1순위에 해당하는 자일 것
 2. 무주택세대구성원(세대주에 한정하며, 피부양자의 배우자도 무주택자이어야 하고 피부양자의 배우자가 주택을 소유하고 있었던 기간은 무주택기간에서 제외한다. 이하 이 조에서 같다)일 것
- ② 제1항에 따라 특별공급을 할 때 제1순위에서 경쟁이 있는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른다. <개정 2023. 12. 20.>

1. 국민주택의 경우: 제27조제2항의 공급방법에 따른 것
 2. 민영주택의 경우: 가점제를 적용하되, 가점제 점수가 같은 경우에는 주택청약종합저축 가입기간이 긴 사람을 우선하여 선정하며, 주택청약종합저축 가입기간이 같은 경우에는 추첨의 방법에 따른 것
- ③ 제1항에도 불구하고 제18조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업주체는 건설하여 공급하는 85제곱미터 이하의 주택을 그 건설량의 5퍼센트의 범위에서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 자에게 특별공급할 수 있다. <개정 2016. 5. 19., 2020. 9. 29.>

1. 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득(4명 이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득을 말한다)의 120퍼센트 이하일 것
2. 무주택세대구성원일 것

제47조(이전기관 종사자 등 특별공급) ① 삭제 <2021. 7. 5.>

② 사업주체는 「도청 이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도청이전신도시에서 건설하여 공급하는 주택을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. <개정 2021. 5. 24.>

1. 도청이전신도시에 건설되는 도청 및 공공기관에 근무하기 위하여 이주하는 종사자
2. 도청이전신도시로 이전하거나 설립하는 「국가과학기술 경쟁력 강화를 위한 이공계지원 특별법」 제2조제2호에 따른 대학의 교원 또는 종사자
3. 도청이전신도시에 입주하는 기업, 연구기관, 의료기관 및 공익단체의 종사자 중 도시활성화 및 투자 촉진 등을 위하여 특별공급이 필요하다고 도지사가 인정하는 자

③ 사업주체는 제1호 각 목의 지역에서 건설하여 공급하는 주택을 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. 다만, 2주택 이상을 소유한 세대에 속한 사람은 제외한다.<개정 2018. 3. 27., 2021. 5. 28.>

1. 공급지역

가. 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제6조에 따라 지정되는 혁신도시개발예정지구와 같은 법 제29조제1항 단서에 따라 개별 이전하는 지역(이하 이 항에서 “혁신도시예정지역”이라 한다)

나. 해당 시·도지사가 인정하는 혁신도시예정지역 인근의 주택건설지역

2. 공급대상자

가. 혁신도시예정지역으로 이전하거나 혁신도시예정지역에 설치하는 국가기관, 지방자치단체 및 공공기관 종사자

나. 혁신도시예정지역으로 이전하거나 혁신도시예정지역에 설립하는 다음에 해당하는 교육기관의 교원 또는 종사자

- 1) 「유아교육법」 제2조에 따른 유치원
- 2) 「초·중등교육법」 제2조에 따른 학교
- 3) 「고등교육법」 제2조에 따른 학교

다. 혁신도시예정지역에 입주하는 기업, 연구기관 및 의료기관의 종사자 중 도시활성화 및 투자 촉진 등을 위하여 특별공급이 필요하다고 해당 시·도지사가 인정하는 자

④ 사업주체는 해당 시·도지사가 주거여건, 주택의 수요·공급 상황 등을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 2018년 12월 31일까지 혁신도시예정지역에서 건설하여 공급하는 주택(소속 직원의 관사나 숙소로 사용하는 경우로 한정한다)을 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 이전공공기관에 특별공급할 수 있다.

<개정 2018. 3. 27.>

⑤ 사업주체는 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제189조의2에 따라 건설되는 영어교육도시에서 건설하여 공급하는 주택을 그 도시에 설립되는 다음 각 호의 학교 또는 법인에 근무하기 위하여 전입하는 사람으로서 제주특별자치도지사가 인정하는 사람에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택(외국인인 경우에는 1인 1주택을 말한다)의 기준으로 특별공급할 수 있다.

1. 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제182조제1항에 따른 외국교육기관 중 외국대학
2. 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제189조의4에 따른 국제학교
3. 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제189조의7에 따라 국제학교 설립승인을 받은 법인. 이 경우 설립승인 후 국제학교의 운영을 위탁한 경우는 그러하지 아니하다.
4. 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제189조의8에 따라 국제학교의 운영을 위탁받은 법인

⑥ 사업주체는 「주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 평택시등(이하 “평택시등”이라 한다)에서 건설하여 공급하는 주택을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자으로서 평택시등의 장이 인정하는 자에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다.

1. 대한민국 국민으로서 「대한민국과 아메리카합중국 간의 상호방위조약 제4조에 의한 시설과 구역 및 대한민국에서의 합중국 군대의 지위에 관한 협정」 제17조에 따른 민간인인 고용원
2. 대한민국 국민으로서 「대한민국과 미합중국간의 한국노무단의 지위에 관한 협정」 제1조에 따라 미합중국 군대를 위하여 노역을 수행하는 한국노무단의 민간인인 고용원

⑦ 사업주체는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 산업단지(이하 이 항에서 “산업단지”라 한다)에서 건설하여 공급하는 주택을 같은 법 시행규칙 제27조의2에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다.<개정 2021. 7. 5.>

1. 해당 산업단지(해당 주택건설지역 내의 다른 산업단지로서 주택건설사업계획 승인권자가 입주기업 종사자 지원을 위해 필요하다고 인정하는 산업단지를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)의 입주기업(「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 산업단지개발사업의 시행자와 분양계약을 체결한 입주예정기업을 포함한다. 이하 이

- 항에서 같다), 연구기관 및 의료기관의 종사자
2. 해당 산업단지 내로 이전하거나 산업단지 내에 설립하는 다음 각 목에 해당하는 교육기관의 교원 또는 종사자
 가. 「유아교육법」 제2조제2호에 따른 유치원
 나. 「초·중등교육법」 제2조에 따른 학교
 다. 「고등교육법」 제2조에 따른 학교
- ⑧ 사업주체는 「기업도시개발 특별법」 제5조에 따라 지정된 기업도시개발구역에서 건설하여 공급하는 주택을 같은 법 시행령 제39조제1항 각 호에 해당하는 자에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. <신설 2017. 11. 24.>
- ⑨ 사업주체는 해당 시·도지사가 주거여건, 주택의 수급상황 등을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 산업단지 또는 기업도시개발구역에서 건설하여 공급하는 주택(국토교통부장관이 제10항제3호에서 정하는 바에 따라 소속 직원의 숙소로 사용하는 경우로 한정한다)을 산업단지 또는 기업도시개발구역 입주기업에 특별공급할 수 있다. <개정 2017. 11. 24.>
- ⑩ 제2항부터 제9항까지에 따른 특별공급에 필요한 세부적인 사항은 다음 각 호에서 정하는 사람이 따로 정할 수 있다. <개정 2017. 11. 24., 2021. 7. 5., 2024. 3. 25.>
1. 삭제 <2021. 7. 5.>
 2. 제2항의 경우: 도지사(전북특별자치도지사 및 강원특별자치도지사를 포함한다)
 3. 제3항, 제7항 및 제8항의 경우: 국토교통부장관
 4. 제5항의 경우: 제주특별자치도지사
 5. 제6항의 경우: 평택시등의 장
- ⑪ 제2항부터 제10항까지의 규정에 따라 주택을 공급하는 경우에는 다음 각 호에서 정하는 바에 따른다. <개정 2016. 11. 15., 2017. 11. 24., 2021. 7. 5.>
1. 제4항 및 제9항에 따라 주택을 공급하는 경우에는 이 규칙의 다른 조항을 적용하지 아니한다.
 2. 제1호 외의 경우에는 제54조, 제55조, 제57조 및 제58조만을 적용한다.

제47조의2 삭제 <2023. 2. 28.>

- 제47조의3(불법전매 등으로 계약취소된 주택의 재공급)** ① 사업주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지구 또는 지역 등에서 법 제64조제3항 및 제65조제3항에 따라 입주자로 선정된 지위나 주택을 취득하는 경우 매분기 말일을 기준으로 취득해야 한다. <개정 2021. 2. 2.>
1. 투기과열지구 또는 청약과열지역
 2. 국토교통부장관 및 시·도지사가 투기과열지구 또는 청약과열지역이 아닌 지역에서 필요하다고 인정하여 지정하는 주택단지
- ② 사업주체는 제1항에 따라 취득하는 입주자로 선정된 지위 또는 주택(이하 이 조에서 "계약취소주택"이라 한다)을 입주자모집공고일 현재 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 사람에게 추첨의 방법으로 공급해야 한다. <개정 2021. 5. 28.>
1. 해당 주택건설지역의 거주자일 것
 2. 세대주로서 무주택세대구성원일 것
 3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 제한기간 중에 있지 않을 것
 가. 제54조제2항에 따른 재당첨 제한기간
 나. 제56조제1항에 따른 입주자 자격 제한기간
 다. 제58조제3항에 따른 입주자선정 제한기간
- ③ 사업주체는 제2항에도 불구하고 계약취소주택이 제35조부터 제47조까지의 규정에 따라 공급되는 주택인 경우에는 해당 주택건설지역의 거주자로서 입주자모집공고일 현재 해당 특별공급의 요건을 갖춘 사람을 대상으로 추첨의 방법으로 공급해야 한다. 다만, 특별공급 요건을 갖춘 사람이 신청을 하지 않거나 본문에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우에는 제2항 각 호의 요건을 모두 갖춘 사람을 대상으로 추첨의 방법으로 공급한다.

- ④ 사업주체는 제2항 및 제3항에 따라 계약취소주택을 공급하는 경우 계약취소주택수의 40퍼센트 이상(소수점 이하는 올림한다)의 예비입주자를 선정해야 한다.
- ⑤ 사업주체는 입주자를 선정한 경우 제57조제1항에 따라 당첨자의 명단을 주택청약업무수행기관에 통보해야 한다.<개정 2021. 2. 2.>
- ⑥ 입주자모집승인권자는 각 사업주체들과 협의하여 관할 지역에 있는 계약취소주택을 분기별 또는 반기별로 통합하여 한꺼번에 공급하게 할 수 있다.
- ⑦ 입주자모집승인권자는 계약취소주택의 재공급을 위한 입주자모집을 승인하는 경우 계약취소주택의 당초 분양가격, 법 제64조제3항 및 제65조제3항에 따른 매입비용 및 지급금액, 계약취소주택의 재공급에 들어간 법률 자문비용, 홍보비·인건비 등의 부대경비 등을 고려할 때 그 재공급가격이 적절한지를 검토·확인해야 한다.<신설 2021. 5. 28.>
- ⑧ 사업주체는 제52조에 따라 입주자모집승인권자 또는 주택청약업무수행기관을 통해 무주택기간 및 주택소유여부 등 입주대상자의 자격을 확인해야 한다.<개정 2021. 2. 2., 2021. 5. 28.>
- [전문개정 2019. 8. 16.]

제48조(특별공급의 입주자저축 요건) 제35조제1항(제1호부터 제5호까지, 제12호, 제13호, 제14호, 제17호, 제27호의2 및 제28호를 제외한다), 제35조의2, 제35조의3, 제36조[제1호부터 제6호까지, 제8호(제35조제1항제17호에 해당하는 부분만을 말한다) 및 제8호의2를 제외한다], 제38조, 제39조, 제40조 및 제41조에 따라 주택을 특별공급받고자 하는 자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 요건을 갖추어야 한다. <개정 2016. 5. 19., 2016. 8. 12., 2018. 12. 11., 2024. 3. 25.>

1. 국민주택을 특별공급받으려는 경우: 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 지나고 매월 약정납입일에 월납입금을 6회 이상 납입하였을 것
2. 민영주택을 특별공급받으려는 경우: 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 지나고 별표 2의 예치기준금액에 상응하는 금액을 납입하였을 것

제49조(특별공급의 비율 조정 등) ① 입주자모집승인권자는 제40조, 제41조, 제43조 및 제46조에 따른 각 특별공급의 비율을 증가 또는 감소시킬 수 있다. 이 경우 다음 각 호의 요건을 모두 충족하여야 한다.

1. 각 특별공급 비율은 10퍼센트(전체 건설량을 기준으로 한다)의 범위 내의 비율에서 증가 또는 감소시킬 것
2. 각 유형별 특별공급비율은 최소 3퍼센트 이상일 것
3. 특별공급 비율의 조정 후 각 유형별 비율의 합이 조정 전의 각 유형별 비율의 합을 초과하지 아니할 것

② 국토교통부장관은 제40조, 제41조, 제43조 및 제46조에 따른 입주자 선정에 관한 세부적인 사항을 정할 수 있다.<개정 2016. 5. 19., 2017. 11. 24.>

③ 시·도지사는 제35조제1항제24호, 제36조제8호(제35조제1항제24호에 해당되는 사람으로 한정한다), 제39조, 제42조 및 제44조에 따른 입주자 선정에 관한 세부적인 사항을 정할 수 있다.<신설 2017. 11. 24., 2018. 12. 11.>

제5장 입주자 선정 및 관리

제1절 입주자 선정

제50조(입주자선정업무 등의 대행) ① 사업주체는 입주자를 선정하려는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 기관에 청약접수 및 입주자선정업무의 대행을 의뢰해야 한다. 다만, 제19조제3항에 따라 방문접수의 방법으로 입주자를 모집하거나 제47조에 따라 입주자를 모집하는 경우는 사업주체가 직접 입주자를 선정할 수 있으며, 「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조제8항에 따라 공공주택의 입주예약자를 선정하려는 경우에는 공공주택사업자 또는 주택청약업무수행기관에 청약접수 및 입주예약자 선정업무의 대행을 의뢰할 수 있다. <개정 2018. 5. 4., 2018. 12. 11., 2019. 8. 16., 2021. 2. 2., 2024. 3. 25., 2024. 9. 30.>

1. 청약접수

- 가. 제27조 및 제28조에 따라 입주자를 선정하려는 경우: 입주자저축 취급기관
 나. 제19조제5항, 제31조, 제31조의2, 제32조, 제33조, 제35조부터 제46조까지 및 제47조의3(해당 주택이 20세대 또는 20호 이상인 경우로 한정한다)에 따라 입주자를 선정하려는 경우: 주택청약업무수행기관
2. 입주자 선정 및 동·호수 배정: 주택청약업무수행기관
- ② 제1항에도 불구하고 제18조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업주체는 다음 각 호의 업무를 직접 할 수 있다.
 <개정 2016. 5. 19., 2019. 11. 1.>
1. 청약접수
 2. 제27조 및 제28조에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택 및 분양전환되지 아니하는 공공임대주택의 입주자 선정
 - ③ 제1항 및 제2항에 따라 청약접수 업무를 수행하는 기관은 청약률을 인터넷 홈페이지 등에 게시하여야 한다.
 - ④ 법 제54조의2제2항 각 호 외의 부분에서 "입주자자격, 공급 순위 등을 증명하는 서류의 확인 등 국토교통부령으로 정하는 업무"란 다음 각 호의 업무를 말한다.<개정 2019. 11. 1.>
 1. 제23조 및 제24조에 따라 주택공급 신청자가 제출한 서류의 확인 및 관리
 2. 제52조에 따른 입주자 자격의 확인 및 제57조제8항에 따른 부적격 당첨 여부 확인
 3. 제57조 및 제58조에 따른 당첨자·부적격 당첨자의 명단관리
 4. 제59조에 따른 주택의 공급계약 체결에 관한 업무
 5. 제1호부터 제4호까지의 규정과 관련된 상담 및 안내 등
 - ⑤ 사업주체는 주택청약업무수행기관에 제35조에서 제49조까지의 규정에 따른 입주자선정업무 중 동·호수 배정 업무의 대행을 의뢰해야 한다.<개정 2021. 2. 2.>

제50조의2(분양대행자에 대한 교육 등) ① 사업주체는 법 제54조의2제2항에 따른 분양대행자(이하 이 조에서 "분양대행자"라 한다)에게 제50조제4항 각 호의 업무(이하 이 조에서 "분양대행 업무"라 한다)를 대행하게 하는 경우 법 제54조의2제3항에 따라 분양대행자가 국토교통부장관이 전문교육기관으로 지정·고시하는 관련 기관·단체에서 다음 각 호에 해당하는 사항을 교육받도록 해야 한다.

1. 다음 각 목의 내용을 포함하는 분양대행 업무에 필요한 전문지식에 관한 사항
 - 가. 주택의 공급방법 및 공급순위
 - 나. 특별공급 대상자 자격 및 특별공급 요건
 - 다. 투기과열지구 및 법 제63조의2에 따른 조정대상지역의 지정 및 해제
 - 라. 법 제64조에 따른 전매행위 제한 및 법 제65조에 따른 공급질서 교란 금지
 2. 분양대행자의 소양 및 윤리에 관한 사항
 - ② 제1항에 따른 교육은 분양대행 업무를 하려는 주택의 입주자모집공고일(사전청약의 경우에는 사전당첨자모집공고일로 한다) 전 1년 이내에 받아야 한다.<개정 2021. 11. 16.>
 - ③ 제1항에 따른 전문교육기관은 매년 11월 30일까지 다음 각 호의 내용이 포함된 다음 연도의 교육계획서를 작성하여 입주자모집승인권자 및 사업주체에게 통보해야 한다.
 1. 교육 일시·장소 및 시간. 이 경우 교육 기간은 1일로 한다.
 2. 교육 예정 인원
 3. 교육 과목 및 내용
 4. 교육 수료 기준 및 수료증 발급에 관한 사항
 5. 그 밖에 교육의 시행에 필요한 사항
 - ④ 사업주체는 분양대행자가 이 규칙에서 정한 절차와 기준에 따라 분양대행 업무를 수행하도록 감독해야 한다.
 - ⑤ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 교육에 관하여 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.
- [본조신설 2019. 11. 1.]

제51조(최하층 우선배정) 주택청약업무수행기관은 사업주체가 5층 이상의 주택을 건설·공급하여 제50조제1항 및 제5항에 따라 대행을 의뢰하는 경우 당첨자 또는 그 세대에 속한 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 주택의 최하층(해당 주택의 분양가격이 바로 위층 주택의 분양가격보다 높은 경우는 제외한다)을 희망하는 때에는 해당 최하층

을 그 당첨자에게 우선 배정해야 한다. 이 경우 제1호 또는 제2호에 해당하는 자와 제3호에 해당하는 자 사이에 경쟁이 있으면 제1호 또는 제2호에 해당하는 자에게 우선 배정해야 한다. <개정 2016. 5. 19., 2017. 11. 24., 2021. 2. 2.>

1. 입주자 모집공고일 현재 65세 이상인 자
2. 「장애인복지법」 제32조에 따라 장애인등록증이 발급된 자
3. 입주자모집공고일 현재 미성년자인 세 명 이상의 자녀를 둔 자

- 제52조(입주대상자 자격 확인 등)** ① 사업주체(사업주체가 국가 또는 지방자치단체인 경우에는 시·도지사를 말한다. 이하 이 조에서 같다)는 주택의 입주자를 선정하거나 사업계획상의 입주자를 확정하려는 경우에는 입주대상자(예비 입주대상자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)로 선정된 자 또는 사업계획상의 입주대상자로 확정된 자에 대하여 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」에 따라 구성된 주택전산망을 이용한 무주택기간 및 주택소유 여부 등의 전산검색을 국토교통부장관이 정하는 방법과 절차에 따라 국토교통부장관에게 의뢰해야 한다. 다만, 입주자저축취급기관이 제50조제1항에 따라 청약접수를 대행하는 경우에는 입주자저축취급기관이 주택청약업무수행기관으로 하여금 국토교통부장관에게 전산검색을 의뢰하도록 요청해야 한다. <개정 2021. 2. 2.>
- ② 제23조제2항 각 호 외의 부분 단서에 따라 주택의 공급신청시에 구비서류의 제출을 생략한 경우 사업주체는 주택의 공급계약을 체결하기 전에 당첨예정자로부터 같은 항 제2호부터 제4호까지, 제8호 및 제9호에 따른 서류를 제출받아 세대주, 세대원 및 해당 거주지 등을 확인하여야 한다.
- ③ 사업주체는 제1항 및 제2항에 따른 전산검색 및 제출서류의 확인 결과 공급자격 또는 선정순위를 달리한 부적격자로 판정된 자에 대해서는 그 결과를 통보하고, 통보한 날부터 7일 이상의 기간을 정하여 제23조제4항 각 호에 따른 주택 소유 여부를 증명할 수 있는 서류, 세대주, 세대원 및 해당 거주지 등을 확인할 수 있는 증명서류 등을 제출하도록 하여 공급자격 또는 선정순위의 정당 여부를 확인한 후 입주자를 선정하거나 사업계획상의 입주대상자를 확정하여야 한다.
- ④ 사업주체는 제3항에 따른 서류를 접수일로부터 5년(제54조에 따른 재당첨제한기간이 10년에 해당하는 경우에는 10년) 동안 보관하여야 하며, 관계기관의 요청이 있는 경우에는 해당 서류를 제출하여야 한다.
- ⑤ 법 제5조제3항에 따라 근로자를 고용한 자가 그 근로자를 위하여 건설하는 주택의 경우 해당 사업계획 승인 당시 입주대상자의 일부를 확정할 수 없는 때에는 입주대상자의 명단을 해당 주택의 사용검사일 이전까지 확정하여 시·도지사에게 통보한 후 입주대상자로 확정된 자의 무주택기간 및 주택소유 여부 등을 전산검색하여야 한다. 이 경우 전산검색의 방법 및 절차에 관하여는 제1항을 준용한다. <개정 2016. 8. 12.>
- ⑥ 제1항 또는 제5항에 따른 의뢰를 받은 국토교통부장관은 14일 이내에 전산검색 결과를 사업주체 또는 주택청약업무수행기관에 통보해야 한다. <개정 2021. 2. 2.>

- 제52조의2(입주자자격 및 공급 순위 등 정보의 사전제공)** ① 주택을 공급받으려는 자는 주택공급 신청 전에 법 제89조 제4항제3호에 따라 국토교통부장관으로부터 같은 호의 업무를 위탁받은 주택청약업무수행기관의 인터넷 홈페이지를 통하여 법 제56조의3제2항에 따른 개인정보의 수집·제공 동의를 하고 입주자자격, 주택의 소유 여부, 재당첨 제한 여부, 공급 순위 등에 관한 정보를 요청할 수 있다.
- ② 주택청약업무수행기관은 제1항에 따른 요청이 있는 경우 입주자저축 가입자의 입주자자격 및 공급 순위 등에 대한 자료 및 정보를 검색하고, 그 결과를 인터넷 홈페이지, 휴대전화 문자메시지 등의 방법으로 통지해야 한다.
- [본조신설 2021. 2. 2.]

- 제52조의3(입주대상자 자격 확인 및 정보의 사전제공에 관한 규정의 준용)** 사전당첨자의 자격 확인과 사전당첨자 자격 및 공급 순위 등에 관한 정보의 사전제공에 관하여는 제52조(제5항은 제외한다) 및 제52조의2를 준용한다.
- [본조신설 2021. 11. 16.]

- 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, 무주택세대구성원에 해당하는지 여부를 판단할 때 제46조 또는 「공공주택 특별

법 시행규칙」별표 6 제2호라목에 따른 특별공급(분양전환공공임대주택은 제외한다)의 경우에는 제6호를 적용하지 않으며, 공공임대주택의 공급의 경우에는 제6호, 제9호 및 제11호를 적용하지 않는다. <개정 2016. 5. 19., 2016. 8. 12., 2017. 11. 24., 2018. 12. 11., 2023. 5. 10., 2023. 11. 10., 2024. 3. 25., 2024. 12. 18.>

1. 상속으로 주택의 공유지분을 취득한 사실이 판명되어 사업주체로부터 제52조제3항에 따라 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 그 지분을 처분한 경우
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
3. 개인주택사업자가 분양을 목적으로 주택을 건설하여 이를 분양 완료하였거나 사업주체로부터 제52조제3항에 따른 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 이를 처분한 경우
4. 세무서에 사업자로 등록한 개인사업자가 그 소속 근로자의 숙소로 사용하기 위하여 법 제5조제3항에 따라 주택을 건설하여 소유하고 있거나 사업주체가 정부시책의 일환으로 근로자에게 공급할 목적으로 사업계획 승인을 받아 건설한 주택을 공급받아 소유하고 있는 경우
5. 주택공급신청자가 속한 세대가 20제곱미터 이하의 주택 또는 분양권등을 1호 또는 1세대만 소유하고 있는 경우
6. 60세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다)이 주택 또는 분양권등을 소유하고 있는 경우
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 멸실시키거나 실제 사용하고 있는 용도로 공부를 정리한 경우
8. 무허가건물[종전의 「건축법」(법률 제7696호 건축법 일부개정법률로 개정되기 전의 것을 말한다) 제8조 및 제9조에 따라 건축허가 또는 건축신고 없이 건축한 건물을 말한다]를 소유하고 있는 경우. 이 경우 소유자는 해당 건물이 건축 당시의 법령에 따른 적법한 건물임을 증명하여야 한다.
9. 주택공급신청자가 속한 세대가 다음 각 목에 해당하는 주택 또는 분양권등으로서 해당 목에서 정하는 주거전용면적 및 가격 요건을 갖춘 주택 또는 분양권등을 1호 또는 1세대만 소유하고 있는 경우
 - 가. 「주택법 시행령」 제3조제1항제1호에 따른 주택 또는 분양권등으로서 나목3)에 해당하지 않는 것: 주거전용면적 60제곱미터 이하로서 별표 1 제1호가목2)에 따른 가격이 1억원(수도권은 1억6천만원) 이하일 것
 - 나. 다음의 주택 또는 분양권등: 주거전용면적 85제곱미터 이하로서 별표 1 제1호가목2)에 따른 가격이 3억원(수도권은 5억원) 이하일 것
 - 1) 「주택법 시행령」 제2조 각 호에 따른 주택 또는 분양권등
 - 2) 「주택법 시행령」 제3조제1항제2호 및 제3호에 따른 주택 또는 분양권등으로서 3)에 해당하지 않는 것
 - 3) 「주택법 시행령」 제10조제1항에 따른 주택 또는 분양권등
10. 제27조제5항 및 제28조제10항제1호에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택을 선착순의 방법으로 공급받아 분양권등을 소유하고 있는 경우(해당 분양권등을 매수한 사람은 제외한다)
11. 임차인으로서 보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 사람이 임차주택을 경매 또는 공매로 매수하여 소유하고 있는 경우. 다만, 그 주택이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.
 - 가. 주택가격이 1억5천만원(수도권은 3억원)을 초과하는 경우. 이 경우 주택가격의 산정은 별표 1 제1호가목2)를 준용한다.
 - 나. 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 경우
12. 주택공급 신청자가 임차인으로서 거주하던 임차주택을 취득한 경우로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우
 - 가. 2024년 1월 1일부터 2024년 12월 31일까지 취득(생애 최초로 취득한 경우로 한정한다)한 주택(「주택법 시행령」 제2조 각 호 및 제3조제1항제2호·제3호에 따른 주택만 해당한다. 이하 이 호에서 같다)일 것

나. 주거전용면적이 60제곱미터 이하인 주택으로서 그 취득가격(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 신고한 가격을 말한다)이 2억원(수도권은 3억원) 이하일 것

다. 해당 주택의 취득일(제23조제4항제1호 또는 제2호 중 빠른 날을 말한다) 전일까지 1년 이상 해당 주택에 거주했을 것

제54조(재당첨 제한) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택에 당첨된 자의 세대(제47조의3에 따른 당첨자의 경우 주택공급신청자 및 그 배우자만 해당한다. 이하 이 조에서 같다)에 속한 자는 제2항에 따른 재당첨 제한기간 동안 다른 분양주택(분양전환공공임대주택을 포함하되, 투기과열지구 및 청약과열지역이 아닌 지역에서 공급되는 민영주택은 제외한다)의 입주자(사전당첨자를 포함한다)로 선정될 수 없다. <개정 2017. 11. 24., 2018. 5. 4., 2018. 12. 11., 2021. 11. 16.>

1. 제3조제2항제1호·제2호·제4호·제6호, 같은 항 제7호가목(투기과열지구에서 공급되는 주택으로 한정한다) 및 같은 항 제8호의 주택
2. 제47조에 따라 이전기관 종사자 등에 특별공급되는 주택
3. 분양가상한제 적용주택
4. 분양전환공공임대주택
5. 토지임대주택
6. 투기과열지구에서 공급되는 주택
7. 청약과열지역에서 공급되는 주택

② 제1항에 따른 재당첨 제한기간은 다음 각 호의 구분에 따른다. 이 경우 당첨된 주택에 대한 제한기간이 둘 이상에 해당하는 경우 그 중 가장 긴 제한기간을 적용한다. <개정 2020. 4. 17.>

1. 당첨된 주택이 제1항제3호 및 제6호에 해당하는 경우: 당첨일부터 10년간
2. 당첨된 주택이 제1항제7호에 해당하는 경우: 당첨일부터 7년간
3. 당첨된 주택이 제1항제5호 및 제3조제2항제7호가목의 주택(투기과열지구에서 공급되는 주택으로 한정한다)인 경우: 당첨일부터 5년간
4. 당첨된 주택이 제1항제2호·제4호 및 제3조제2항제1호·제2호·제4호·제6호·제8호에 해당하는 경우로서 85제곱미터 이하인 경우
 - 가. 「수도권정비계획법」 제6조제1항에 따른 과밀억제권역(이하 “과밀억제권역”이라 한다)에서 당첨된 경우: 당첨일부터 5년간
 - 나. 과밀억제권역 외의 지역에서 당첨된 경우: 당첨일부터 3년간
5. 당첨된 주택이 제1항제2호·제4호 및 제3조제2항제1호·제2호·제4호·제6호·제8호에 해당하는 경우로서 85제곱미터를 초과하는 경우
 - 가. 과밀억제권역에서 당첨된 경우: 당첨일부터 3년간
 - 나. 과밀억제권역 외의 지역에서 당첨된 경우: 당첨일부터 1년간

③ 주택청약업무수행기관은 제57조제1항에 따라 통보받은 당첨자명단을 전산검색하여 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 기간 동안 제1항에 따른 재당첨제한 적용주택의 당첨자가 된 자의 세대에 속한 자의 명단을 발견한 때에는 지체 없이 사업주체에게 그 사실을 통보해야 한다. <개정 2017. 11. 24., 2021. 2. 2.>

④ 제3항에 따라 통보를 받은 사업주체는 이들을 입주자 선정대상에서 제외하거나 주택공급계약을 취소하여야 한다. <개정 2017. 11. 24.>

제55조(특별공급 횟수 제한) 제35조부터 제49조까지의 규정에 따른 특별공급은 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 공급한다. 다만, 사업주체가 제35조제1항제12호부터 제14호까지, 제27호의2, 제36조제1호 및 제8호의2에 따라 주택을 특별공급하는 경우에는 그렇지 않다. <개정 2016. 5. 19., 2018. 12. 11., 2021. 5. 24.>

1. 삭제 <2021. 5. 24.>
2. 삭제 <2021. 5. 24.>

3. 삭제 <2021. 5. 24.>

제55조의2(부부 동시 당첨에 관한 특례) ① 부부가 당첨일이 같은 주택에 대해 각각 청약한 경우로서 부부가 각각 다음 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 경우에는 청약 접수일(분 단위까지의 접수시간을 포함한다. 이하 같다)이 빠른 사람의 당첨만을 유효한 당첨으로 한다. 이 경우 청약 접수일이 같은 경우에는 생년월일이 빠른 사람의 당첨을 유효한 당첨으로 한다.

1. 국민주택에 당첨된 경우
 2. 제35조, 제35조의2, 제35조의3 및 제36조부터 제47조까지의 규정에 따른 특별공급 중 어느 하나에 해당하는 특별공급 주택에 당첨된 경우
 3. 제54조제1항에 따른 재당첨제한 적용 대상 주택에 당첨된 경우
- ② 부부가 당첨일이 같은 주택에 대해 각각 사전청약한 경우로서 각각 사전당첨자가 된 경우에는 사전청약 접수일(접수일이 같은 경우에는 생년월일)이 빠른 사람의 당첨만을 유효한 당첨으로 한다.

[본조신설 2024. 3. 25.]

제55조의3(특별공급 신청 요건 등에 관한 특례) ① 다음 각 호의 특별공급을 신청하려는 사람은 그 배우자가 혼인신고일 전에 해당 호에서 정하는 사실이 있는 경우에도 특별공급을 신청할 수 있다. <개정 2025. 3. 31.>

1. 제35조의3 또는 제41조에 따른 특별공급의 경우: 당첨자로 관리된 사실
 2. 제43조에 따른 특별공급의 경우: 당첨자로 관리된 사실 및 주택을 소유했던 사실
- ② 제41조에 따른 특별공급을 신청하려는 사람은 혼인신고일 전에 당첨자로 관리된 사실이 있는 경우에도 한 차례에 한정하여 특별공급을 신청할 수 있다. <신설 2025. 3. 31.>
- ③ 2024년 6월 19일 이후 출생한 자녀(태아 또는 2024년 6월 19일 이후 출생한 사람을 입양한 경우를 포함한다)가 있는 사람은 다음 각 호의 구분에 따른 규정에도 불구하고 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 제35조의3, 제40조, 제41조 또는 제46조에 따른 특별공급을 신청할 수 있다. <신설 2025. 3. 31.>
1. 본인 또는 그 배우자가 제35조부터 제49조의 규정에 따른 특별공급을 받은 사실이 있는 경우: 제55조
 2. 제1호에 해당하는 경우로서 본인 또는 그 배우자가 주택을 소유하고 있는 경우(다른 세대원이 주택을 소유하고 있는 경우에는 제외한다): 제35조의3제1항, 제40조제1항, 제41조제1항·제4항, 제46조제1항 및 제55조
- ④ 제3항제2호에 해당하는 사람이 같은 항에 따라 특별공급을 신청하는 경우(공공주택의 공급을 신청하는 경우는 제외한다)에는 제41조제1항제1호라목2) 또는 같은 조 제4항제1호다목2)에 따라 부동산 가액을 산정할 때 기존 주택은 합산하지 않는다. <신설 2025. 3. 31.>
- ⑤ 제3항(제2호의 경우만 해당한다)에 따라 특별공급에 당첨된 사람이 주택을 공급받으려는 경우에는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. <신설 2025. 3. 31.>

1. 기존 소유 주택의 소유권 처분 조건을 승낙할 것
2. 기존 소유 주택의 소유권 처분에 관하여 제23조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 서류를 사업주체에게 제출할 것
3. 공급받은 주택의 소유권이전등기 전에 기존 소유 주택의 처분을 완료할 것

[본조신설 2024. 3. 25.]

[제목개정 2025. 3. 31.]

제56조(주택의 입주자자격 제한) ① 법 제64조제7항 및 제65조제5항에 따른 주택의 입주자자격 제한은 법 제64조제1항 및 제65조제1항을 위반한 행위를 적발한 날부터 10년까지로 한다. <개정 2016. 8. 12., 2019. 11. 1., 2020. 4. 17., 2021. 2. 2.>

1. 삭제 <2020. 4. 17.>
2. 삭제 <2020. 4. 17.>
3. 삭제 <2020. 4. 17.>

② 법 제64조제1항 및 제65조제1항을 위반한 행위를 적발한 행정기관은 지체 없이 그 명단을 국토교통부장관 및 주택청약업무수행기관에 알려야 한다.<개정 2016. 8. 12., 2021. 2. 2.>

③ 주택청약업무수행기관은 제2항에 따라 통보받은 명단을 전산관리해야 한다.<개정 2021. 2. 2.>

[제목개정 2021. 2. 2.]

제2절 당첨자 관리 등

제57조(당첨자의 명단관리) ① 사업주체는 당첨자의 명단이 확정된 경우에는 그 명단을 지체 없이 별지 제8호서식에 따라 주택청약업무수행기관이 정하는 방식으로 주택청약업무수행기관에 통보해야 한다. 다만, 다음 각 호에 해당하는 자가 아닌 사업주체(지역주택조합, 직장주택조합, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업조합 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 조합 등을 말한다)의 경우에는 시장·군수·구청장이 통보해야 한다. <개정 2016. 5. 19., 2018. 2. 9., 2021. 2. 2.>

1. 제18조 각 호의 사업주체

2. 등록사업자

② 시·도지사는 제3조제2항제1호가목에 따른 주택의 경우 사업계획승인 당시 입주대상자가 결정되지 않은 때에는 제1항에도 불구하고 입주대상자의 명단을 해당 주택의 사용검사일 이전까지 확정하여 주택청약업무수행기관에 통보해야 한다.<개정 2021. 2. 2.>

③ 주택청약업무수행기관은 제1항 및 제2항에 따라 통보받은 당첨자 명단과 「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조제8항 각 호 외의 부분 후단에 따라 국토교통부장관이 정하여 고시하는 시기에 통보받은 입주예약자(같은 항 전단에 따른 입주예약자를 말하며, 이하 “입주예약자”라 한다) 명단을 영구적(입주예약자 명단의 경우에는 통보받은 날부터 10년 동안) 전산관리해야 하며, 사업주체가 당첨자를 선정하고 그 명단을 당첨자가 확정된 날부터 30일 이내에 통보하지 않는 경우에는 통보를 촉구해야 한다.<개정 2021. 2. 2., 2021. 11. 16., 2022. 2. 28.>

④ 제3항에 따라 당첨자명단을 관리할 때 당첨자로 선정 또는 확정된 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 자는 당첨자로 보지 않는다. 이 경우 사업주체(제4호 및 제5호의 경우에는 특별시장·광역시장·특별자치시장·시장·군수 또는 제15조제1항제2호에 따른 분양보증기관을 말한다)는 그 명단을 주택청약업무수행기관에 통보하여 당첨자명단에서 삭제하게 해야 한다.<개정 2016. 8. 12., 2017. 11. 24., 2018. 2. 9., 2021. 2. 2., 2024. 3. 25.>

1. 세대주 또는 세대원 중 한 명이 취학·질병요양·근무상 또는 생업상의 사정으로 세대원 전원이 다른 주택건설 지역으로 퇴거함으로써 계약을 체결하지 아니하였거나 해약한 자

2. 세대주 및 세대원 전원이 국외이주함으로써 계약을 체결하지 아니하였거나 해약한 자

3. 분양전환공공임대주택을 공급받은 후 다음 각 목의 어느 하나에 해당하게 된 자

가. 상속으로 인하여 다른 주택을 취득하여 세대원 전원이 해당 주택으로 이주함에 따라 사업주체에게 분양전환 공공임대주택을 명도한 자

나. 이혼으로 인하여 분양전환공공임대주택의 입주자로 선정된 지위를 배우자에게 이전한 자

4. 사업주체의 파산, 입주자모집승인 취소 등으로 이미 납부한 입주금을 반환받았거나 해당 주택에 입주할 수 없게 된 자

5. 법 제11조, 법 제15조, 「도시 및 주거환경정비법」 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 사업계획 승인의 취소 또는 조합설립인가, 사업시행계획인가의 취소 등으로 사실상 주택을 공급받을 수 없게 된 자

6. 제58조에 따라 당첨이 취소된 부적격 당첨자

7. 제55조의2에 따라 부부가 각각 당첨된 경우로서 당첨이 유효하지 않게 된 사람

⑤ 제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 그 사유를 증명할 수 있는 재학증명서, 요양증명서, 재직증명서, 사업자등록증명서, 출입국사실증명원, 임대주택명도확인서, 파산 등으로 입주금을 반환받았거나 입주할 수 없게 되었음을 확인하는 서류(분양보증기관이나 특별시장·광역시장·특별자치시장·시장 또는 군수가 작성한 서류를 말한다) 및 주민등록표등본을 사업주체 또는 특별시장·광역시장·특별자치시장·시장·군수에게 제출하여야 한다.

⑥ 주택청약업무수행기관은 제1항 및 제4항에 따라 전산관리되고 있는 당첨자 명단을 입주자저축취급기관에 제공해야 한다.<개정 2021. 2. 2.>

⑦ 주택청약업무수행기관은 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 통보받은 당첨자(사전당첨자를 포함한다. 이하 이항에서 같다)와 그 세대에 속한 자(당첨자와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 않은 당첨자의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원을 포함한다)에 대하여 당첨자 명단을 전산검색하고, 그 결과 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 있는 경우에는 그 명단을 사업주체에게 통보해야 한다. 다만, 제1호의 경우에는 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 통보받은 당첨자에 대해서만 당첨자 명단을 전산검색한다.<개정 2016. 8. 12., 2016. 11. 15., 2017. 9. 20., 2017. 11. 24., 2021. 2. 2., 2021. 11. 16., 2023. 3. 31., 2023. 5. 10., 2023. 7. 31., 2024. 9. 30., 2025. 3. 31.>

1. 법 제64조제1항 및 제65조제1항을 위반한 사람이 제56조제1항에 따른 입주자자격 제한기간 중에 있는 경우
 2. 제27조 및 제28조에 따라 제1순위로 공급신청할 수 없는 자가 제1순위로 공급신청하여 당첨된 경우
 - 2의2. 제28조제6항에 따라 가점제의 적용 대상자가 아닌 자가 가점제를 적용받아 당첨된 경우
 3. 제35조에서 제49조까지의 규정에 따라 주택특별공급을 받은 자가 다른 주택을 한 번 이상 특별공급받은 사실이 발견된 경우
 4. 제54조제1항 각 호의 주택에 당첨된 자가 같은 조 제2항에 따른 재당첨 제한 기간 내에 분양주택(분양전환공공임대주택을 포함하되, 투기과열지구 및 청약과열지역이 아닌 지역에서 공급되는 민영주택은 제외한다)의 입주자로 선정된 경우
 5. 제58조에 따라 당첨이 취소된 부적격 당첨자가 당첨일부터 1년 동안 다른 분양주택(분양전환공공임대주택을 포함한다)의 입주자로 선정된 경우
 6. 사전당첨자로 선정된 사람이 다른 분양주택(분양전환공공임대주택을 포함한다)의 사전당첨자 또는 입주예약자로 선정된 경우
 7. 입주예약자가 다른 분양주택(분양전환공공임대주택을 포함한다)의 입주자(사전당첨자를 포함한다) 또는 입주예약자로 선정된 경우
 8. 사전청약으로 모집된 사전당첨자가 다른 분양주택(분양전환공공임대주택을 포함한다)의 입주자로 선정된 후 사전청약으로 당첨된 그 주택의 입주자로 선정된 경우
 9. 제55조의3제2항에 따라 당첨된 사람이 제41조에 따른 특별공급에 당첨된 경우
 10. 제55조의3제3항에 따라 당첨된 사람이 제35조의3, 제40조, 제41조 또는 제46조에 따른 특별공급에 당첨된 경우
- ⑧ 사업주체는 제7항에 따라 통보받은 부적격당첨자에게 그 사실을 통보하고, 통보한 날부터 7일 이상의 기간을 정하여 소명자료를 제출받아 공급자격의 정당여부를 확인하여야 하며, 그 기간 내에 소명하지 아니한 자에 대해서는 입주자선정대상에서 제외하거나 공급계약을 취소하여야 한다.
- ⑨ 사업주체는 제8항에 따라 공급자격의 정당여부를 확인한 경우에는 그 확인 결과를 지체 없이 주택청약업무수행기관에 통보해야 한다.<신설 2023. 3. 31.>

제57조의2(사전당첨자 명단관리) ① 사업주체는 사전당첨자 명단이 확정된 경우에는 지체 없이 주택청약업무수행기관이 정하는 방식으로 그 명단을 주택청약업무수행기관에 통보해야 한다.

② 주택청약업무수행기관은 제1항에 따라 사전당첨자 명단을 통보받은 경우 제57조제1항에 따라 당첨자 명단을 통보받을 때까지 전산관리해야 하며, 사업주체가 사전당첨자를 확정된 후 30일 이내에 그 명단을 통보하지 않는 경우에는 통보를 촉구해야 한다.

③ 제2항에 따라 사전당첨자명단을 관리할 때 사전당첨자로 선정 또는 확정된 후 제55조의2제2항에 따라 부부가 각각 당첨된 경우로서 당첨이 유효하지 않게 된 사람은 사전당첨자로 보지 않는다. 이 경우 사업주체는 그 명단을 주택청약업무수행기관에 통보하여 사전당첨자명단에서 삭제하게 해야 한다.<신설 2024. 3. 25.>

④ 주택청약업무수행기관은 제2항에 따라 전산관리되고 있는 당첨자 명단을 입주자저축취급기관에 제공해야 한다.<개정 2024. 3. 25.>

⑤ 사전당첨자 명단관리에 관하여는 제57조제7항부터 제9항까지의 규정을 준용한다.<개정 2023. 3. 31., 2024. 3. 25.>

[본조신설 2021. 11. 16.]

제58조(부적격 당첨자의 명단관리 등) ① 사업주체는 제52조제3항 및 제57조제8항에 따른 부적격 당첨자가 소명기간에 해당 공급자격 또는 선정순위가 정당함을 소명하지 못하고 제4항에도 해당하지 못하여 당첨이 취소되는 경우에는 7일 이내에 그 명단을 주택청약업무수행기관에 통보해야 한다. <개정 2021. 2. 2.>

② 주택청약업무수행기관은 제1항에 따라 통보받은 자의 명단을 당첨자 명단에서 삭제하는 등 전산관리하고, 제57조제7항에 따라 사업주체에게 전산검색 결과를 통보할 때 제3항에 해당하는지를 표시하여 통보해야 한다.<개정 2021. 2. 2.>

③ 제1항에 따라 당첨이 취소된 자는 공급을 신청하려는 주택의 입주자모집공고일을 기준으로 당첨일부터 다음 각 호의 구분에 따른 지역에서 해당 호에서 정한 기간 동안 다른 분양주택(분양전환공공임대주택을 포함한다)의 입주자(사전당첨자를 포함한다)로 선정될 수 없다.<개정 2016. 11. 15., 2018. 12. 11., 2021. 11. 16.>

1. 수도권: 1년

2. 수도권 외의 지역: 6개월(투기과열지구 및 청약과열지역은 1년으로 한다)

3. 제1호 및 제2호의 지역 중 위축지역: 3개월

④ 사업주체는 부적격 당첨자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에도 불구하고 당첨자로 본다. 다만, 제57조제7항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 같은 순위(제27조 및 제28조에 따른 순위를 말한다. 이하 이 항에서 같다)에서 경쟁이 없는 경우에는 해당 순위의 자격을 갖춘 자

2. 같은 순위에서 경쟁이 있는 경우에는 사업주체가 제52조제3항에 따른 소명기간에 재산정한 가점제 점수(가점제를 적용하여 공급하는 경우로 한정한다) 또는 공급 순차별 자격(순차별로 공급하는 경우로 한정한다)이 해당 순위의 당첨자로 선정되기 위한 가점제 점수 또는 자격 이상에 해당하는 자

제58조의2(부적격 사전당첨자의 명단관리 등) ① 사업주체는 제52조의3에서 준용하는 제52조제3항 및 제57조의2에서 준용하는 제57조제8항에 따른 부적격 사전당첨자가 소명기간에 해당 사전당첨자 선정 자격 또는 선정 순위가 정당함을 소명하지 못하여 사전당첨자 선정이 취소되는 경우에는 취소된 날부터 7일 이내에 그 명단을 주택청약업무수행기관에 통보해야 한다.

② 주택청약업무수행기관은 제1항에 따라 통보받은 명단을 사전당첨자 명단에서 삭제해야 하고, 제57조의2제4항에서 준용하는 제57조제7항에 따라 사업주체에게 전산검색 결과를 통보할 때 이 조 제3항에서 준용하는 제58조제3항에 해당하는지를 표시하여 통보해야 한다.

③ 제1항에 따라 사전당첨자 선정이 취소된 자의 다른 분양주택의 입주자 선정 등에 관하여는 제58조제3항 및 제4항을 준용한다.

[본조신설 2021. 11. 16.]

제58조의3(사업계획 승인 취소 등에 따른 사전당첨자의 명단관리) ① 사업주체는 사업계획의 변경 등으로 주택의 건설·공급이 어렵게 되어 사전당첨자 선정이 취소된 경우 지체 없이 그 명단을 사전당첨자, 시장·군수·구청장, 주택청약업무수행기관에 각각 통보해야 한다.

② 사업주체는 제58조의6제1항에 따른 확인 결과 사전당첨자가 제59조 따른 공급계약을 체결하지 않기로 하거나 제58조의6제3항에 따라 공급계약 체결을 거절한 것으로 보는 경우에는 그 명단을 지체 없이 주택청약업무수행기관에 통보해야 한다.

③ 주택청약업무수행기관은 제1항 및 제2항에 따라 명단을 통보받은 때에는 해당 명단을 사전당첨자 명단에서 삭제해야 한다.

[본조신설 2021. 11. 16.]

제2절의2 사전공급계약 등 <신설 2021. 11. 16.>

제58조의4(사전당첨자 사전공급계약) ① 사업주체는 제52조의3에서 준용하는 제52조와 제57조의2에 따른 전산검색 및 세대주·세대원 등의 확인 결과에 따른 정당한 사전당첨자와 제25조제4항 전단에 따른 사전당첨자 선정사실 공고일부터 11일이 경과한 후 3일 이상의 기간을 정하여 해당 기간에 사전공급계약을 체결해야 한다.

② 사업주체와 사전당첨자가 체결하는 사전공급계약서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 최종 입주자 확정 절차 및 추정 분양가격에 관한 사항
2. 사전당첨자 지위 포기, 계약취소의 조건 및 절차
3. 호당 또는 세대당 주택공급면적 및 대지면적. 이 경우 공급면적 표시방법은 제21조제5항을 준용한다.
4. 사전당첨자 지위의 유지와 관련된 사항
5. 그 밖에 사전당첨자 모집 승인권자가 필요하다고 인정하는 사항

③ 사업주체는 사전당첨자가 제1항에 따른 사전공급계약의 체결을 거절하거나 사전당첨자로 선정된 지위를 포기하는 등의 사유로 공급계약을 체결하지 않은 경우 그 명단을 지체 없이 주택청약업무수행기관에 통보해야 한다.

④ 주택청약업무수행기관은 제3항에 따라 사전공급계약의 체결을 거절한 사람 등의 명단을 통보받은 경우 그 명단을 사전당첨자 명단에서 삭제해야 한다.

⑤ 사업주체는 제1항에 따른 사전공급계약의 체결을 완료한 경우 전체 사전당첨자 계약체결 현황을 주택청약업무수행기관에 통보해야 한다.

[본조신설 2021. 11. 16.]

제58조의5(사전당첨자 중복 선정 제한 등) ① 사전당첨자로 선정된 사람과 그 세대에 속한 사람은 다른 분양주택(분양 전환공공임대주택을 포함한다)의 사전당첨자(입주예약자를 포함한다)로 선정될 수 없다. <개정 2024. 9. 30.>

② 사전당첨자로 선정된 자는 제57조제1항 본문에 따른 당첨자 명단 확정일부터 당첨자로 본다.

③ 사전당첨자로 선정된 사람과 그 세대에 속한 사람이 다른 분양주택(분양전환공공임대주택을 포함한다)의 입주자로 선정된 경우에는 사전당첨자의 지위가 상실된다. <신설 2024. 9. 30.>

[본조신설 2021. 11. 16.]

제58조의6(사전당첨자의 공급계약 체결의사 확인) ① 사업주체는 제21조제1항에 따른 입주자모집 승인 신청일의 15일 전부터 7일 전까지 사전당첨자에게 제59조에 따른 공급계약의 체결의사를 확인해야 한다.

② 사업주체는 제1항에 따라 공급계약 체결의사를 확인하는 경우 사전당첨자에게 분양가격 등 제20조제1항제1호에 따른 입주자모집공고안의 내용(제공 당시 그 내용이 확정된 것으로 한정한다)을 제공해야 한다.

③ 사전당첨자가 제1항에 따른 기간에 공급계약 체결의사를 밝히지 않은 경우 공급계약을 거절한 것으로 본다.

④ 사업주체는 제1항에 따라 공급계약 체결의사의 확인을 마친 경우 그 결과를 주택청약업무수행기관에 통보해야 한다.

⑤ 주택청약업무수행기관은 제4항에 따라 공급계약 체결의사 확인 결과를 통보받은 경우 공급계약 체결의사가 없는 사전당첨자 및 제3항에 따라 공급계약 체결의사를 밝히지 않은 사전당첨자의 명단을 사전당첨자 명단에서 삭제해야 한다.

[본조신설 2021. 11. 16.]

제3절 주택의 공급계약 및 관리

제59조(주택의 공급계약) ① 사업주체는 제52조 및 제57조에 따른 전산검색 및 세대주, 세대원 등의 확인 결과에 따른 정당한 당첨자 및 제19조제5항, 제26조제5항, 제47조의3제2항에 따라 선정된 사람과 공급계약을 체결하여야 한다.

<개정 2018. 12. 11., 2023. 7. 31.>

② 제1항에 따른 공급계약은 제25조제4항 전단에 따른 입주자 및 예비입주자 선정사실 공고일부터 11일이 경과한 후 3일 이상의 기간을 정하여 해당 기간 동안에 체결하여야 한다. 다만, 제19조제5항 및 제47조의3에 따라 입주자로 선정된 사람과의 계약은 입주자모집공고에서 정한 바에 따른다.<신설 2017. 11. 24., 2018. 12. 11.>

③ 사업주체와 주택을 공급받는 자(공급받은 자로부터 매수한 자를 포함한다)가 체결하는 주택공급계약서에는 다음 각 호의 내용이 포함되어야 한다.<개정 2016. 11. 15., 2017. 11. 24., 2018. 12. 11., 2019. 11. 1., 2021. 2. 2., 2022. 12. 29., 2025. 3. 31.>

1. 입주예정일

1의2. 실제 입주가 가능한 날의 통보에 관한 사항

1의3. 공급계약 주택의 계약자별 전매행위 제한기간

1의4. 삭제 <2023. 2. 28.>

1의5. 다음 각 목의 내용(제55조의3제5항에 따라 기존 소유 주택의 처분을 조건으로 특별공급되는 주택을 공급받는 경우만 해당한다)

가. 기존 소유 주택의 소유권 처분에 관한 제23조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 서류를 사업주체에게 제출하지 않으면 입주할 수 없다는 내용

나. 공급받는 주택의 소유권이전등기 전에 기존 소유 주택의 처분을 완료하지 않은 경우 공급계약을 취소할 수 있다는 내용

2. 연대보증인 또는 분양보증기관의 분양보증을 받은 경우에는 보증약관 등 보증내용

2의2. 제16조제1항제3호에 따른 구분지상권에 관한 사항

3. 호당 또는 세대당 주택공급면적(공동주택인 경우에는 주거전용면적, 주거공용면적 및 그 밖의 공용면적을 구분하여 표시하여야 한다) 및 대지면적

4. 입주금과 그 납부시기

5. 연체료의 산정 및 납부방법

6. 지체상금(遲滯償金)의 산정 및 지급방법

7. 주택도시기금이나 금융기관으로부터 주택건설자금의 용자를 받아 입주자에게 제공하는 경우 입주자가 납부할 입주금으로의 용자전환 계획, 그 이자를 부담하는 시기 및 입주자가 용자전환을 원하지 아니하는 경우의 사업주체에 대한 용자금 상환절차. 이 경우 주택공급계약서에는 입주자가 납부할 입주금으로의 용자전환을 원하지 아니하는 경우에는 세대별 용자금액에 해당하는 입주금을 입주자가 주택건설자금을 용자한 은행이 관리하는 계좌에 직접 납부하여 사업주체에 대한 용자금이 상환되게 할 수 있는 내용이 포함되어야 한다.

8. 「공동주택관리법 시행령」 제36조 및 제37조에 따른 하자담보책임의 기간 및 범위

9. 해약조건

10. 공공임대주택의 경우 「공공주택 특별법 시행규칙」 제25조에 따른 관리 및 임대기간만료 후의 재계약에 관한 사항

11. 분양전환공공임대주택인 경우 분양시기, 분양예정가격의 산출 등 분양전환조건에 관한 사항

12. 이중당첨 및 부적격당첨 등으로 인한 계약취소에 관한 사항

13. 「주택도시기금법 시행령」 제8조에 따른 제2종국민주택채권 매입의무 위반으로 인한 계약취소에 관한 사항

14. 그밖에 입주자모집승인권자가 필요하다고 인정하는 사항

④ 사업주체(제18조 각 호의 사업주체는 제외한다)는 분양보증기관의 분양보증을 받아 입주자를 모집하여 공급계약을 체결하는 경우 제3항제2호에 따른 보증약관등 보증내용(보증이행 대상이 아닌 사항을 포함한다)을 주택을 공급받는 자가 이해할 수 있도록 설명하여야 하며, 서명 또는 기명날인의 방법으로 주택을 공급받는 자의 확인을 받아야 한다.<개정 2016. 5. 19., 2017. 11. 24.>

⑤ 사업주체는 제3항제7호에 해당하는 사항이 있는 경우에는 주택공급계약서안을 미리 입주자모집승인권자에게 제출하여야 한다.<개정 2017. 11. 24.>

⑥ 사업주체(제18조 각 호의 사업주체는 제외한다)는 분양보증기관의 분양보증을 받아 입주자를 모집하여 공급계약을 체결한 경우에는 공급계약체결 후 10일 이내에 계약자명단을 분양보증기관에 통보하여야 한다.<개정 2016. 5.

19., 2016. 12. 30., 2017. 11. 24.>

제60조(입주금의 납부) ① 사업주체가 주택을 공급하는 경우 입주자로부터 받는 입주금은 청약금, 계약금, 중도금 및 잔금으로 구분한다.

② 분양주택의 청약금은 주택가격의 10퍼센트, 계약금은 청약금을 포함하여 주택가격의 20퍼센트, 중도금은 주택가격의 60퍼센트(계약금을 주택가격의 10퍼센트 범위 안에서 받은 경우에는 70퍼센트를 말한다)의 범위 안에서 받을 수 있다. 다만, 주택도시보증기금이나 금융기관으로부터 주택건설자금의 용자를 받아 입주자에게 제공하는 경우에는 계약금 및 중도금의 합계액은 세대별 분양가에서 세대별 용자지원액을 뺀 금액을 초과할 수 없다.

③ 공공임대주택의 청약금은 임대보증금의 10퍼센트, 계약금은 청약금을 포함하여 임대보증금의 20퍼센트, 중도금은 임대보증금의 40퍼센트의 범위 안에서 받을 수 있다.

④ 입주금은 다음 각 호의 구분에 따라 그 해당되는 시기에 받을 수 있다.<개정 2016. 8. 12., 2017. 11. 24.>

1. 청약금: 입주자 모집시

2. 계약금: 계약 체결시

3. 중도금: 다음 각 목에 해당하는 때

가. 공공임대주택의 경우에는 건축공정이 다음의 어느 하나에 달할 것

(1) 아파트의 경우: 전체 공사비(부지매입비를 제외한다)의 50퍼센트 이상이 투입된 때. 다만, 동별 건축공정이 30퍼센트 이상이어야 한다.

(2) 연립주택, 다세대주택 및 단독주택의 경우: 지붕의 구조가 완성된 때

나. 분양주택의 경우에는 다음의 기준에 의할 것

(1) 건축공정이 가목(1) 또는 (2)에 달한 때를 기준으로 그 전후 각 2회(중도금이 분양가격의 30퍼센트 이하인 경우 1회) 이상 분할하여 받을 것. 다만, 기준시점 이전에는 중도금의 50퍼센트를 초과하여 받을 수 없다.

(2) (1)의 경우 최초 중도금은 계약일부터 1개월이 경과한 후 받을 것

4. 잔금: 사용검사일 이후. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 전체입주금의 10퍼센트에 해당하는 금액을 제외한 잔금은 입주일에, 전체입주금의 10퍼센트에 해당하는 잔금은 사용검사일 이후에 받을 수 있되, 잔금의 구체적인 납부시기는 입주자모집공고 내용에 따라 사업주체와 당첨자 간에 체결하는 주택공급계약에 따라 정한다.

가. 법 제49조제1항 단서에 따른 동별 사용검사 또는 같은 조 제4항 단서에 따른 임시 사용승인을 받아 입주하는 경우

나. 법 제49조제1항 단서에 따른 동별 사용검사 또는 같은 조 제4항 단서에 따른 임시 사용승인을 받은 주택의 입주예정자가 사업주체가 정한 입주예정일까지 입주하지 아니하는 경우

⑤ 제27조제1항 및 제28조제1항에 따른 제1순위에 해당하는 자가 주택공급을 신청하는 경우에는 제1항부터 제4항까지의 규정에도 불구하고 청약금을 따로 받을 수 없다.

⑥ 사업주체(국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사인 사업주체를 제외한다)는 분양주택의 건축공정이 제4항제3호가목(1) 또는 (2)에 달한 이후의 첫 회 중도금을 받고자 하는 때에는 감리자로부터 건축공정이 제4항제3호가목(1) 또는 (2)에 달하였음을 확인하는 건축공정확인서를 발급받아 시장·군수·구청장에게 제출한 후 건축공정확인서 사본을 첨부하여 입주자에게 납부통지를 하여야 한다.

제60조의2(입주예정일 통보 및 입주지정기간 설정) ① 사업주체는 제21조에 따른 입주자모집 공고에 포함된 입주예정일을 고려하여 실제 입주가 가능한 날부터 2개월 전에 입주예정월을, 실제 입주가 가능한 날부터 1개월 전에 실제 입주가 가능한 날을 제59조에 따른 주택 공급계약의 계약자에게 각각 통보해야 한다.

② 사업주체는 원활한 입주를 위하여 입주가 가능한 날부터 60일 이상의 입주지정기간을 설정해야 한다. 다만, 500호 또는 500세대 미만의 주택을 공급하는 경우에는 45일 이상으로 할 수 있다.

[본조신설 2021. 2. 2.]

제61조(연체료 및 지체상금 등) ① 공급계약 체결시 사업주체와 공급계약을 체결한 자가 중도금과 잔금을 기한 내에 납부하지 아니한 때에 연체료를 납부할 것을 정하는 경우 그 연체료는 계약시 정한 금융기관에서 적용하는 연체금리의 범위 안에서 정한 연체료율에 따라 산출하는 연체료(금융기관의 연체금리가 변동된 때에는 변동된 연체료율을 적용하여 산출한 연체료를 말한다) 이내이어야 한다.

② 사업주체는 입주자모집공고에서 정한 입주예정일 내에 입주를 시키지 못한 경우에는 실입주개시일 이전에 납부한 입주금에 대하여 입주시 입주자에게 제1항에서 정한 연체료율을 적용한 금액을 지체상금으로 지급하거나 주택잔금에서 해당액을 공제하여야 한다.

제6장 보칙

제62조(복리시설의 공급) ① 사업주체는 법 제15조에 따라 사업계획 승인을 받은 복리시설 중 근린생활시설 및 유치원 등 일반에게 공급하는 복리시설의 입주자를 모집하는 경우에는 입주자모집 5일 전까지 제20조제1항제2호의 서류를 갖추어 시장·군수·구청장에게 신고해야 한다. <개정 2016. 8. 12., 2018. 9. 18., 2021. 2. 2.>

② 제1항에 따른 공급대상자의 모집 시기 및 조건에 관하여는 제15조, 제16조 및 제18조를 준용한다.

제63조(규제의 재검토) 국토교통부장관은 다음 각 호의 사항에 대하여 2017년 1월 1일을 기준으로 3년마다(매 3년이 되는 해의 기준일과 같은 날 전까지를 말한다) 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 해야 한다. <개정 2017. 11. 24., 2020. 9. 29., 2023. 2. 28., 2023. 3. 31., 2023. 7. 10.>

1. 제4조에 따른 주택의 공급대상
 2. 삭제 <2020. 9. 29.>
 3. 삭제 <2020. 9. 29.>
 4. 제19조 및 제21조에 따른 입주자모집 방법과 공고
 5. 제22조에 따른 건분주택의 건축기준 등
 - 5의2. 제26조에 따른 일반공급 예비입주자의 선정
 - 5의3. 제26조의2에 따른 특별공급 예비입주자의 선정
 6. 제27조에 따른 국민주택의 일반공급
 7. 제28조에 따른 민영주택의 일반공급
 8. 제39조, 제43조 및 제47조의3에 따른 주택의 특별공급
 9. 제54조에 따른 재당첨 제한
 - 9의2. 제57조에 따른 당첨자의 명단관리
 - 9의3. 제57조의2에 따른 사전당첨자의 명단관리
 - 9의4. 제59조에 따른 주택의 공급계약
 10. 제60조에 따른 입주금의 납부
 11. 삭제 <2020. 9. 29.>
 12. 별표 2에 따른 예치기준금액
- [전문개정 2016. 12. 30.]

부칙 <제1486호, 2025. 4. 29.>

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(입주자모집 시기에 관한 적용례) 별표 4의 개정규정은 이 규칙 시행 전에 별표 4 제1호다목1)부터 4)까지의 규정에 따른 협약·계약을 체결하거나 시공사 선정을 한 경우 또는 착공신고를 한 경우에도 적용한다.