

주택청약 자격 체크리스트

주택소유 자격 관련 체크리스트 (주택공급규칙 제53조)

■ 주택소유여부 판정기준(분양권등)

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

■ 관련 규정 및 적용사례

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

- 상속으로 주택의 공유지분을 취득한 사실이 판명되어 사업주체로부터 제52조제3항에 따라 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 그 지분을 처분한 경우
 - ⊚ (적용) 청약신청자 본인이나 전체를 상속받은 경우(단독상속)와 상속이 아닌 증여 등은 적용되지 않으며, 세대원에게 처분하는 것은 인정되지 않습니다.
 - 상속 후 일부증여 등으로 지분비율이 변경된 경우 일부증여분은 상속으로 취득한 공유지분이 아니므로 인정되지 않습니다.
- 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
 - 사용승인 후 20년 이상 경과된 단독주택, 나. 85제곱미터 이하의 단독주택
 - 소유자의 '가족관계의 등록 등에 관한 법률'에 따른 최초 등록기준지에 건축되어 있는 주택으로서 직계존속 또는 배우자로부터 상속 등에 의하여 이전받은 단독주택
 - ⊚ (적용) 청약신청자가 해당 주택을 소유 및 거주(주민등록표에 등재)한 상태에서 입주자모집공고일 현재 다른 주택건설지역으로 이주(세대원 전체가 이주할 필요는 없으며, 청약신청자만 이주하면 됨)한 상태여야 인정됩니다.
 - 2호 다목의 경우 최초 등록기준지는 청약신청자의 본적지를 의미하며, 상속 외에는 인정되지 않습니다.
- 개인주택사업자가 분양을 목적으로 주택을 건설하여 이를 분양 완료하였거나 사업주체로부터 제52조제3항에 따라 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 이를 처분한 경우
 - ⊚ (적용) 개인주택사업자란 세무서에 등록된 사업자로서 해당업무분야에 주택판매나 분양목적으로 기재된 자를 말하며, 건설이 아닌 매입한 경우에는 인정되지 않습니다. 또한, 입주자모집 공고일 현재 개인주택사업자를 폐업한 경우에도 인정되지 않습니다.
- 세무서에 사업자 등록한 개인사업자가 그 소속 근로자의 숙소로 사용하기 위하여 법 제52조제3항에 따라 주택을 건설하여 소유하고 있거나 사업주체가 정부시책의 일환으로 근로자에게 공급할 목적으로 사업계획 승인을 받아 건설한 주택을 공급받아 소유하고 있는 경우
 - ⊚ (적용) 매입한 경우에는 인정되지 않습니다.
- 20㎡ 이하의 주택 또는 분양권등을 소유하고 있는 경우. 다만, 2호 또는 2세대 이상의 주택 또는 분양권등을 소유하고 있는 사람은 제외한다.
 - ⊚ (적용) 20㎡ 이하의 주택을 지분으로 소유하고 있는 경우 지분소유자 모두 주택을 소유하지 않은 것으로 본다.
- 60세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다)이 주택 또는 분양권등을 소유하고 있는 경우
 - ⊚ (적용) 공공임대주택, 노부부 특별공급, 분양전환 공공임대주택을 공급받는 경우 무주택으로 인정되지 않으며, 청약신청자의 직계존속이 아니라 청약신청자 본인이 60세 이상인 경우에도 인정되지 않습니다.
- 건물등기부 또는 건축물대장등의 공부상 주택으로 등재되어 있으나 주택이 낡아 사람이 살지 아니하는 폐가이거나 주택이 멸실되었거나 주택이 아닌 다른 용도로 사용되고 있는 경우로서 사업주체로부터 제52조제3항에 따라 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 이를 멸실시키거나 실제 사용하고 있는 용도로 공부를 정리한 경우
 - ⊚ (적용) 멸실의 경우에는 주택이 낡아 사람이 살지 않는 폐가여서 멸실되었다는 증빙이 필요하며, 실제용도로 공부를 정리하는 경우에는 위반건축물이라는 증빙(지자체 과태료 부과 등)이 필요합니다.
- 무허가건물(중전선)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.
 - ⊚ (적용) 무허가건물은 도시지역 외의 지역에서만 인정되고 연면적 200㎡ 미만 이거나 2층 이하인 건물에 한정합니다.
- 소형·저가주택등을 1호 또는 1세대만을 소유한 세대에 속한 사람으로서 제28조에 따라 주택의 공급을 신청하는 경우
 - ⊚ (적용) 소형·저가주택은 민영주택 일반공급시에만 무주택으로 인정되며, 입주자모집공고일 현재 60㎡ 이하 주택 또는 분양권으로서 주택가격 8천만원(수도권 1억 3천만원) 이하인 주택을 말합니다.
 - 주택가격은 입주자모집공고일에 가장 가까운 날에 공시된 주택공시가격에 따르되 입주자모집공고일 이전에 주택이 처분된 경우에는 처분일 이전에 공시된 주택공시가격 중 처분일에 가장 가까운 날에 공시된 주택공시가격을 주택가격으로 합니다. (분양권가격은 계약서 상의 공급가격으로 산정)
 - 소형·저가주택을 공동명의로 보유한 경우 공동명역자 모두 주택을 소유하지 않은 것으로 보며, 2호 이상 보유시에는 주택을 소유한 것으로 본다.
- 제27조제5항 및 제28조제10항제호에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택을 선착순의 방법으로 공급받아 분양권등을 소유하고 있는 경우(해당 분양권등을 매수한 사람은 제외한다)
 - ⊚ (적용) 주택형(타입)을 기준으로 경쟁이 있었으나 미계약본 등을 선착순으로 공급받은 경우에는 주택으로 봄. (경쟁 없이, 미달인 경우는 주택이 아님)
 - 도시형 생활주택도 주택으로 인정

(참고) 공급규칙 제53조의 주택과 소형·저가주택이 겸하는 경우

※ 입주자모집공고일 현재 제53조 각 호의 주택과 소형·저가주택을 소유한 경우

경합	주택수	적용례
제53조 각 호(5호 제외) ⊕ 소형자가	1	소형저가주택 특례 미적용
제53조 5호 ⊕ 소형자가	2	5호 미적용 및 소형자가 특례 미적용
제53조 각 호 ⊕ 5호	1	5호 미적용
제53조 각 호(5호 제외) ⊕ 6호	0	모두 적용
제53조 2호 ⊕ 제53조 6호 ⊕ 소형자가	1	소형저가주택 특례 미적용

순위별 청약자격 체크리스트 (주택공급규칙 제27·28조)

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

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

■ 민영주택 2순위 주택청약종합저축 가입자로서 1순위가 아닌 자

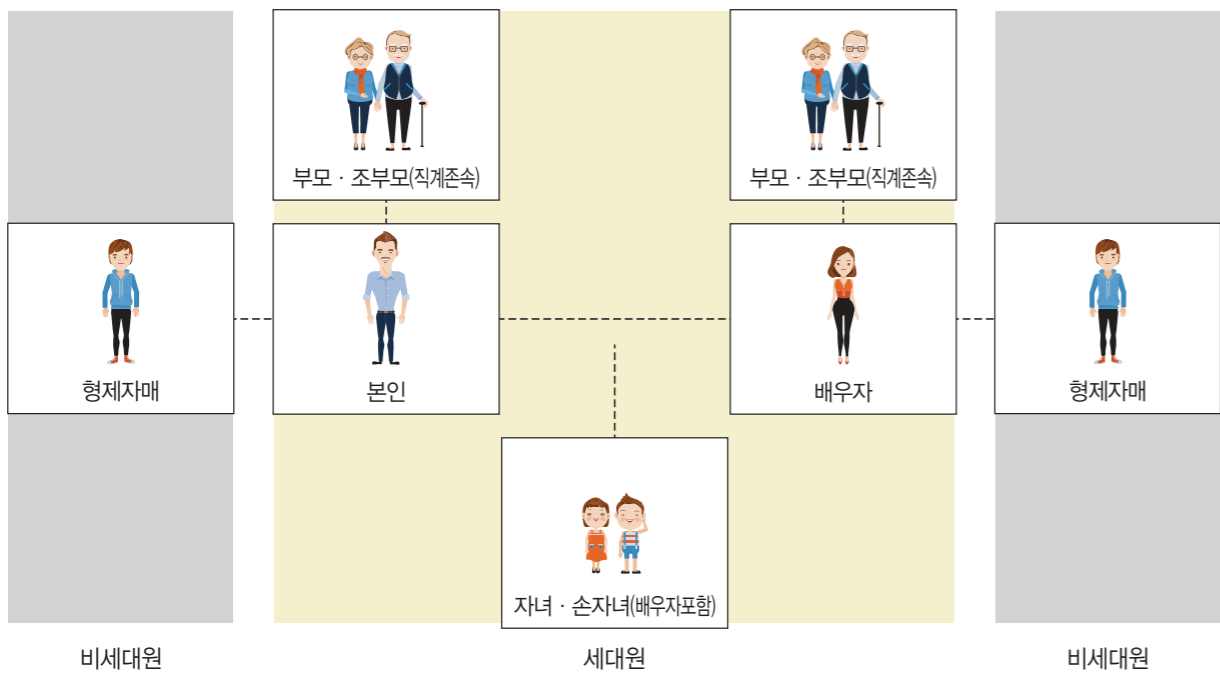
- ※ 참고 : 주택청약을 신청하여 당첨(계약 포기한 경우 포함)되었으면 당첨일부터 5년 동안은 규제지역에서 1순위로는 청약할 수 없고 2순위로 청약하여야 합니다.
 - * 정비조합 관리처분계획 인가일 당시 입주대상자로 확정된 자
 - 지역주택조합 사업계획 인가일 당시 입주대상자로 확정된 자 등

민영주택 가점제 체크리스트 (주택공급규칙 제2조제8호)

■ 가점제 : 무주택기간, 부양가족수, 청약통장 가입기간 합산

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

참고 : 주택청약시 세대원 판단기준



- ⊚ 본인 또는 세대분리 된 배우자와 동일한 주민등록표에 등재된 본인 또는 배우자의 직계존비속(직계비속의 경우 배우자도 포함: 사위·며느리)은 세대원에 포함
- ⊚ 형제자매, 본인 또는 배우자의 직계존비속이 아닌 동거인 등은 세대원이 아님
- ② 무주택기간 산정 : 청약신청자와 그 배우자를 기준으로 산정
 - 청약신청자 및 배우자가 주택을 소유한 적이 없는 경우
 - 청약신청자의 연령이 만30세가 되는 날부터 입주자모집공고일까지 계산하나 만30세가 되기 전에 혼인한 경우 혼인신고일부터 계산 (※ 미혼인 경우 만30세부터 계산)
 - 청약신청자 및 배우자가 주택을 소유한 적이 있는 경우
 - 주택을 처분한 후 무주택자가 된 날(2회 이상 주택을 소유한 사실이 있는 경우에는 가장 최근에 무주택자가 된 날)과 1)의 날 중 늦은 날부터 계산

무주택 기간 판단사례

과거주택소유 여부	30세 이전 혼인여부	무주택기간
(본인 및 배우자) 주택 소유한 적이 없는 경우	(본인)만30세 이전에 혼인하지 않은 경우	만30세 ~ 입주자 모집공고일 무주택기간
	(본인)만30세 이전에 혼인한 경우	혼인신고일 ~ 입주자 모집공고일 무주택기간
(본인 및 배우자) 주택 소유한 적이 없는 경우	(본인)만30세 이전에 혼인하지 않은 경우	만30세 ~ 입주자 모집공고일 무주택기간
	(본인 및 배우자) 주택 소유한 적이 있는 경우	혼인 신고일 ~ 입주자 모집공고일 무주택기간
(본인)만30세 이전에 혼인한 경우	혼인 신고일 ~ 입주자 모집공고일 무주택기간	무주택기간
	무주택자 된날 ~ 입주자 모집공고일 무주택기간	무주택기간

※ 외국인인 무주택기간을 산정할 수 없어 0점 처리합니다.

③ 부양가족 가점 산정

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

- 배우자(세대분리 배우자 포함)
- 외국인 배우자는 가족관계증명서를 통해 합법적인 배우자로 확인되면 국·내외 거주와 상관없이 부양가족으로 인정됩니다.
- 직계존속(부모·조부모, 배우자의 직계존속 포함)
 - 청약신청자가 세대주여야 하며, 동일한 주민등록표에 최근 3년 이상 계속하여 등재되어야 합니다. (배우자 분리 세대인 경우 배우자가 세대주여야 하며, 동일한 주민등록표에 최근 3년 이상 계속하여 등재되어야 함)
 - 다만, 직계존속과 그 배우자 중 한 명이라도 주택을 소유한 경우 주민등록 분리여부와 관계없이 직계존속과 그 배우자 모두 부양가족에서 제외됩니다.
 - ⊚ 공급규칙 제53조 제6호(60세 이상 직계존속 주택 소유)와 제9호(소형·저가주택)가 적용되지 않아 직계존속이 해당 주택을 소유하고 있는 경우에는 부양가족 불인정
 - 배우자 분리세대인 경우 청약신청자 본인의 주민등록표와 배우자의 주민등록표를 합쳐서 최근 3년 이상 계속해서 등재되었다면 부양가족으로 인정됩니다. (예: 청약신청자 주민등록에 1년 등재 + 계속해서 배우자의 주민등록에 2년 등재 시 부양가족 인정)
 - 주민등록표에 세대원으로 등재되어 있다가 입주자모집공고일 현재 세대주로 변경한 경우에도 최근 3년 이상 계속해서 등재되었다면 부양가족으로 인정됩니다.

- 외국인 직계존속은 부양가족으로 인정되지 않으며, 내국인 직계존속이라도 요양시설 및 해외에 체류중인 경우에는 부양가족에서 제외됩니다.
- 직계존속의 판단은 가족관계증명서를 근거로 하므로 생모라 하더라도 입주자모집공고일 당시 가족관계증명서에 등재되어 있지 않다면 직계존속으로 인정되지 않습니다.
- 3) 직계비속(자녀·손자녀)
 - 미혼인 자녀로 한정하며, 부모가 모두 사망한 경우에는 미혼의 손자녀를 포함합니다.
 - 30세 이상인 직계비속은 입주자모집공고일을 기준으로 최근 1년 이상 계속하여 주택공급신청자 또는 그 배우자와 같은 주민등록표에 등재된 경우에 부양가족으로 인정됩니다.
 - 재혼한 경우 재혼 배우자의 자녀는 청약신청자의 주민등록표에 등재되어야 부양가족으로 인정되며, 이혼한 자녀는 기혼자이므로 부양가족에서 제외됩니다.
 - 외국인 직계비속은 부양가족으로 인정되지 않으며, 내국인 직계비속이라도 의무복무 및 해외에 체류중인 경우에는 부양가족에서 제외됩니다.

입주자 저축 예치금 체크리스트 (주택공급규칙 제5~8조)

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

민영주택 청약 예치기준금액(제9조제3항 관련)

(단위 : 만원)

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

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

기타 유의사항

① 재당첨 제한 규정

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

재당첨 제한 기간

구분	수도권 내 과밀억제권역 (수도권정비계획법 제6조제1항)	그 외의 지역
전용면적 85㎡ 이하 주택	당첨일부터 5년간	당첨일부터 3년간
전용면적 85㎡ 초과 주택	당첨일부터 3년간	당첨일부터 1년간

② 불법행위 금지

- 청약통장 거래, 위장전입, 분양권 불법전매 등의 행위는 「주택법」 제11조에 따라 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처해집니다. (불법행위로 얻은 이익의 3배에 해당하는 금액이 3천만원을 초과하는 자는 3년 이하의 징역 또는 그 이익이 3배에 해당하는 금액 이하의 벌금)

불법행위	처벌규정	법적근거
청약통장 불법거래 (앞선 및 광고 포함) 청약위탁 위장전입 등	- 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금 (※ 불법행위 이익의 3배 금액이 3천만원 초과시 3년 이하의 징역 또는 그 이익의 3배에 해당하는 금액의 벌금) - 주택공공계약 취소 - 청약자격 제한(10년 이하 범위)	주택법 제65조, 제11조제3호
분양권 불법전매 (앞선 포함)	- 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금 - 분양권 강제 환수	주택법 제64조, 제11조제2호

③ 규제지역 등 추첨제 공급방식 및 유의사항

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

※ 투기과열지구, 청약과열지역, 수도권 및 광역시가 아닌 지역은 무작위 추첨

④ 입주자와 예비입주자의 우선순위

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

⑤ 청약신청시 유의사항

- 청약신청 시 신청인이 입력한 청약신청내역(거주지, 거주기간, 무주택기간, 부양가족수, 청약순위 등)에 대한 사전 검증절차 없이 청약이 접수됩니다.
- 당첨자 발표 후 전산검색 및 서류검증 결과 착오입력 등으로 부적격 당첨된 사실이 확인된 때에는 당첨이 취소되고 최대 1년 동안 청약자격이 제한될 수 있으니 사전에 정확하게 확인하고 청약하시기 바랍니다.
- 부적격 당첨되어 금융결제원에 명단이 통보된 자는 다음 기간 동안 다른 분양주택(분양전환 임대주택 포함)의 입주자로 선정될 수 없습니다.
 1. 수도권: 1년 2. 수도권 외의 지역: 6개월(투기과열·청약과열지역은 1년) 3. 위축지역: 3개월

* 청약 세부 자격에 대한 질의응답 내용은 국토교통부 홈페이지를 통해 확인이 가능합니다. (국토교통부 홈페이지 메인화면(http://www.molit.go.kr))