

주택분양규정을 다음과 같이 시행한다.

주택분양규정 제185호

주택분양규정

확 정 일 : 2018년 11월 20일

시 행 일 : 2018년 12월 03일

주택분양규정 일부개정(안)

1. 제안이유

정부 방침에 따라 공사의 후분양제도 도입 근거를 마련코자 함.

2. 주요골자

- ☐ 분양주택의 공급물량과 공급시기의 근거로서 「주거기본법」에 따라 수립한 주거종합계획과 「주택법」을 명시하여, 분양주택을 후분양의 방식으로도 공급할 수 있는 근거를 제6조 주택의 분양기준에 마련.

[개정] 주택분양규정 일부를 다음과 같이 개정한다.

주택분양규정 일부개정(안)

제6조 제목 외 부분을 제6조제1항으로 하고 같은 조에 제2항을 아래와 같이 신설한다.

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

부 칙(2018.11.20)

이 규정은 2018년 12월 03일부터 시행한다.

신구조문 대비표

현 행	개 정 안	사 유
제6조(주택의 분양기준 등) 주택의 분양대상자 선정, 분 양방법 및 절차 등은 「공 공주택 특별법」 및 「주택 공급에 관한 규칙」에서 정 하는 바에 따른다.	제6조(주택의 분양기준 등) <u>①</u> 주택의 분양대상자 선정, 분양방법 및 절차 등은 「공공주택 특별법」 및 「주택공급에 관한 규칙」 에서 정하는 바에 따른다.	○ ②항 신설에 따른 번호 삽입
<신 설>	<u>② 분양주택의 공급물량과 공급시기 등은 「주거기본 법」에 따라 수립하는 주거 종합계획 및 「주택법」에 서 정하는 바에 따른다.</u>	○ 분양주택의 공급물량과 공급 시기에 관한 기준을 신설 ○ 정부 방침인 「주거기본법」에 따라 수립한 주거 종합계획과 「주 택법」을 인용하여 공사의 분양주택을 후분양의 방식으로 공급할 수 있는 근거 마련

주택분양규정

제정 2009.10. 1 규정 제31호
개정 2009.12.31 규정 제42호
개정 2016. 9.22 규정 제150호
개정 2018.11.20 규정 제185호

제1장 총칙

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

제2조(정의) 이 규정에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “분양주택”이란 한국토지주택공사(이하 “공사”라 한다)가 건설하여 소유권 이전을 목적으로 분양하는 주택(분양 전환되는 임대주택을 제외한다)을 말한다.
2. “상가”란 공사가 분양하는 시설 중 「건축법」에서 정하는 제1종 및 제2종 근린생활시설을 말한다.
3. “복리시설”이란 「주택법」 제2조제9호에 따른 복리시설을 말한다.
4. “분양전환”이란 공사에서 공급한 임대주택을 일정기간 임대 후 분양으로 전환하는 것을 말한다.
5. “입주금”이란 분양가격 중 융자금을 제외한 금액을 말한다.

6. “용자금”이란 분양가격 중 공사가 국가 또는 금융기관으로부터 차입하여 분양계약자에게 전대한 금액을 말한다.
7. “할부금”, “월부금” 및 “대환”의 뜻은 「주택관리규정」에서 정한 바에 따른다.

제2장 주택의 분양

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

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

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

③ 사장은 사업수지 및 지역 간 가격균형 등을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 제1항의 분양가격을 조정할 수 있다.

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

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

른다.

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

제7조(주택의 동·호수 결정) 주택의 동·호수 결정은 컴퓨터 또는 수동식 추첨의 방법에 따른다. 다만, 입주자 모집 결과 신청자 수가 공급호수에 미달하여 선착순의 방법으로 입주자를 선정하는 경우 또는 입주자가 신체장애 등을 이유로 특정 동·호수 배정을 신청하는 경우에는 시행세칙으로 정하는 바에 따라 추첨의 방법을 따르지 아니할 수 있다.

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

제9조(계약이 해제된 주택의 분양) ① 계약이 해제된 주택을 분양하려는 경우에는 분양방침을 정하여야 한다.

② 제1항의 분양방침에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

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

제3장 임대주택의 분양전환

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

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

제4장 상가 및 복리시설의 분양

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

② 상가등의 분양은 특별한 경우를 제외하고는 최초 분양시행일 7일 전까지 일간신문 등에 공고하여야 한다.

제13조(추정건설원가의 산정기준) 상가등의 추정건설원가 산정은 제3조를 준용한다.

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

② 상가등의 예정가격은 추정 건설원가 이상으로 결정하여야 한다. 다만, 제1항에 따른 감정가격이 추정건설원가보다 낮은 경우에는 사장이 따로 정하

는 바에 따라 감정가격 이상으로 예정가격을 정할 수 있다.

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

④ 상가등의 예정가격 결정기준 등에 관한 구체적인 사항은 시행세칙으로 정한다.

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

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

② 제1항에 따라 예정가격을 변경할 경우에는 시행세칙으로 정한 사항을 고려하여야 한다.

제5장 분양관리

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

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

③ 할부이자율은 금융기관 일반대출금리 및 자금조달금리 그 밖의 주택·상가등의 수급동향 등을 감안하여 결정하여야 한다.

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

제17조(연체료) ① 분양계약자가 입주금을 납부기한까지 납부하지 아니한 경우에는 그 연체금액에 대하여 연체료를 부과한다. 이 경우 연체이율은 한국은행에서 발표한 예금은행 가중평균 대출금리와 가계자금 대출시장 점유율 최상위은행(직전년도 기준)이 정한 연체기간별 가산금리를 합산한 이율 한도 내에서 결정하여야 한다.

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

제18조(주택의 분양계약 해제) 주택의 분양계약은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해제할 수 있다.

1. 입주금을 납부기한까지 납부하지 아니하거나 할부금 또는 월부금을 납부기한부터 3개월 이상 연체한 경우

2. 분양계약자의 귀책사유로 용자금 수용일부터 3년 이내에 대환 절차를 이행하지 아니하거나 공사에 용자금을 일시 상환하지 아니한 경우

3. 공사가 정한 입주지정기간에 입주하지 아니한 경우

4. 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 주택을 분양받았거나 입주하였음이 판명된 경우

5. 그 밖에 관계 법령 및 분양계약서에 정한 계약해제 사유에 해당하는 경우

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

1. 분양대금을 납부기한까지 납부하지 아니한 경우
2. 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 상가등을 분양받은 경우
3. 그 밖에 분양계약서에서 정한 계약해제 사유에 해당하는 경우

제20조(위약금 및 사용료) 주택 및 상가등의 분양계약을 해제하였을 때에는 특별한 경우를 제외하고는 위약금 및 사용료를 받아야 하며, 그 기준 및 면제사유 등에 관한 구체적인 사항은 시행세칙으로 정한다.

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

부칙(2009.10.1)

이 규정은 2009년 10월 1일부터 시행한다.

부칙(2009.12.31)

이 규정은 2010년 1월 1일부터 시행한다.

부칙(2016.09.22)

이 규정은 2016년 10월 4일부터 시행한다.

부칙(2018.11.20)

이 규정은 2018년 12월 03일부터 시행한다.