공공주택 사전청약 후 본청약 지연 피해 방지 제도개선

道는 사전청약 당첨자의 본청약 지연에 따른 피해방지를 위해 제도개선을 건의('24.4.18.)했으며, 이에 국토교통부는 사전청약 신규시행 중단결정('24.5.14.)

추진부서 | 경기도 신도시기획과 ☎031-8008-2378

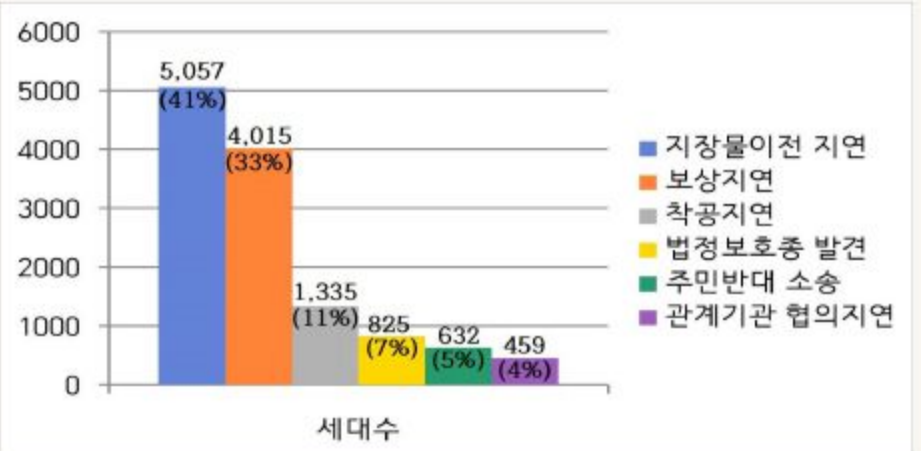
개선배경

● **(현 황)** 주택공급 조기화 및 청약대기 수요를 사전에 흡수코자 본청약 이전에 입주 예약자를 선정하는 사전청약 제도를 국토교통부에서 시행(2021년~)

〈 [참고] 道 내 사전청약 현황 〉

■ 26개 지구 75B/L 38,453세대 사전청약 완료
※ '21.7~ 현재, 민간은 없음
※ 인천의 경우 인천가정2, 인천검단 3개 블록에서 민간 사전청약후 사업포기 사례 발생

■ 15개 지구 22B/L 12,323세대 본청약 일정 지연 (전체 32%)



지연사유	지구수	B/L수	세대수(비율)	비고
계	15	22	12,323	
지장물 이전 지연	5	10	5,057(41%)	사전 인지 가능
보상 지연	4	5	4,015(33%)	
착공 지연	3	3	1,335(11%)	
법정보호종 발견	1	1	825(7%)	
주민반대 소송	1	1	632(5%)	
관계기관 협의지연	1	2	459(4%)	

● **(문제점) 사전청약 시점**은 「공공주택 입주예약자 업무처리지침」 제2조(정의)에서 이른 경우 '공공주택**지구계획 승인을 받은 경우**'로 정하고 있음.

지구계획 승인 시점에서는 공공주택지구 조성사업 절차상 본청약 시점(주택건설사업 착공)까지 **절차 및 공정상 지연 변수*** 공존

* 보상 지연(소송 등), 지장물 이전(송전탑 이전 등), 문화재 유무(유물 발견), 착공지연(주민 반대 등), 협의 지연(관계기관), 환경영향평가 미흡(법정보호종 발견 등) 등

– **사업시행자 지침상 제약없는 청약 연기**에 반하여 본청약을 고려하여 주거 및 자금 마련중인 **입주예약자 일방적 피해 감수**

● **제도개선 건의 전 관계기관 동향**

– (국토부) 사천청약지연 사업 수요파악 중인 것으로 확인되나 입장없음

– (L H) 사전청약이 부동산시장에 미친 영향과 과제 연구*실시('23년)

* 사업지연 요소가 낮은 지역에 한정 시행, 지연보상방안 마련, 지연사유 공개 등

– (국 회) 「공공주택 특별법」 일부개정* 발의('24.1.29 임기만료로 폐기)

* 주택사업계획 승인 이후 사전청약 시행, 본청약시 분양가 인상률 제한

개선내용

구 분	개선 전	개선 후
제도운영	■ 사전청약 신규 시행 계속 진행 ■ 본청약 일정 지연으로 입주예약자 피해 지속	■ 사전청약 신규 시행 중단 ■ 입주예약자 피해를 방지하고 제도적 한계 개선
지연정보 제공	■ 본청약 지연 시 입주예약자에게 지연 여부와 사유 안내 미흡 ※ 본청약 1~2개월 전에 지연 여부 통보	■ 본청약 지연 시 예상 지연 기간과 사유를 조기에 투명하게 안내 ■ 개별적으로 입주예약자에게 정보 제공
지연대책	■ 본청약 지연에 따른 계약조건 조정 및 주거 지원책 미흡	■ 본청약 지연 시 계약금 비율 완화 (10%→5%), 중도금 납부 횟수 축소 (2회→1회), 임시 전세임대 지원 확대
사업관리	■ 사업 단지별 추진 현황 및 장애 요소 점검 · 관리 체계 부재	■ 국토부–LH 협의체 구성으로 사업 장애요인 조기 해소 ■ 사업기간 단축방안 마련 및 정기점검
정책방향	■ 사전청약 운영의 구조적 문제 발생 (문화재 발굴, 기반시설 지연 등) ■ 입주예약자의 주거계획 차질 지속	■ 신규 사전청약 시행 없이 본청약 중심으로 전환 ■ 입주예약자 불편 최소화와 제도 신뢰성 회복을 목표로 개선

추진과정

- ('24.4.18.) 공공주택지구 사전청약 제도개선* 건의 공문발송(道→국토부)
  * 「공공주택 입주예약자 업무처리지침」 일부 개정
  - 제3조의2(사전 입주자모집 단지 선정) 신설: 사업 대상지 선정 시 국토교통부와 지자체 심의위원회에서 지연 요소 검토
  - 제5조 제4항(공공주택 입주예약자의 관리 등) 신설: 본청약 일정 변경 시 입주예약자에 사전 통보 의무화

- ('24.4.19.) '국토부(공공택지기획과)–道(신도시기획과)' 회의
  ※ 국토부 입장 : LH청약 홈페이지에서 입주예약자가 본청약 · 입주시기 등 현황 확인 가능토록 정보공개 준비중 / 사전청약 컨트롤타워 마련 등을 위한 LH 내부 가이드라인 재정비 예정

- ('24.5.14.) '공공 사전청약 신규 시행 중단' 발표(국토부)

개선효과

- 입주예약자 피해 예방
  - 사전청약 단지 선정 및 사업진행 과정에서 발생할 수 있는 지연요소 사전 차단
  - 본청약 일정 지연 시 신속한 정보 제공으로 주거 계획의 예측 가능성 제고

- 주택 공급 안정성 제고
  - 사전청약 제도의 운영 투명성을 강화하여 정책 신뢰도 향상
  - 경기도 내 주택 공급 사업의 효율성 및 주민 만족도 상승

☞ 道는 기존 사전청약 제도 운영개선 건의 공문 시행과 더불어 국토부 실무회의 시 제도폐지 방안 또한 논의하였으며, 국토부는 공공 사전청약 신규 시행 중단('24.5.)으로 향후 입주예약자의 추가 피해 발생을 차단 조치함

