

2022  
주택청약  
FAQ

VI. 민간 사전청약



**Q 392** 민간사전청약제란?

- A** 현행 청약시기(착공후) 보다 조기에 미리 청약하는 방식(지구계획승인 이후)으로 청약 당첨자는 청약포기 등 특별한 사유가 없는 한 본 청약의 당첨자로서의 자격이 인정됩니다.

**Q 393** 민간사전청약 접수 방법은?

- A** 한국부동산원 청약홈(www.applyhome.co.kr)을 통한 인터넷 접수가 원칙이나, 정보 취약 계층(고령자, 장애인 등) 등에 한하여 일반공급은 청약통장 가입은행(본·지점)에서, 특별공급은 사업주체가 별도로 정하는 장소에서 방문접수를 할 수 있습니다.

**Q 394** 공공 사전청약에 입주예약자로 선정된 경우와 민간 사전청약에 당첨된 경우 차이점은 무엇인가요?

- A** 민간 사전청약의 사전당첨자로 선정된 자와 그 세대 구성원은 다른 주택의 공공·민간 사전청약 및 일반 분양주택(분양전환 임대주택을 포함)에 청약을 신청할 수 없으나, 사전 당첨자 지위를 포기하는 경우에는 제한 없이 청약을 신청할 수 있습니다.

공공 사전청약의 입주예약자로 선정된 자와 그 세대 구성원은 공공·민간 사전청약을 신청할 수는 없으나, 일반 분양주택(분양전환 임대주택 포함)의 청약은 신청할 수 있습니다.

〈사전청약 당첨에 따른 세부 청약 제한사항〉

구 분			청약 가능여부	
민간 사전청약 당첨자 (사전당첨자)	청약통장 사용 간주		○ (지위포기 시 부활)	
	지위 유지 시 他 청약 참여 가능여부	사전청약	공공	X
			민간	X
	일반청약		X	
	지위 포기 시 他 청약 참여 가능여부	사전청약	공공	○
			민간	○
	일반청약		○	
	부적격 당첨 취소 시 他 청약 참여 가능여부	사전청약	공공	○
민간			X(일정기간*)	
일반청약		X(일정기간*)		
공공 사전청약 당첨자 (입주예약자)	청약통장 사용 간주		X	
	지위 유지 시 他 청약 참여 가능여부	사전청약	공공	X
			민간	X
	일반청약		○	
	지위 포기 시 他 청약 참여 가능여부	사전청약	공공	X(일정기간*)
			민간	○
	일반청약		○	
	부적격 당첨 취소 시 他 청약 참여 가능여부	사전청약	공공	X(일정기간*)
민간			○	
일반청약		○		

\* 수도권 1년, 수도권 외의 지역 6개월(투기과열지구 및 청약과열지역 1년), 위축지역 3개월

**Q 395** 사전청약시 분양가격은 어떻게 제시되는지?

**A** 사전청약 입주자모집공고 시 제시된 추정분양가는 사전청약 공고시점에 실제 분양가 산정이 불가하여 추정한 가격으로 추후 변동이 예상되며, 실제 분양가는 본 청약 시 제공됩니다.

**Q 396** 총 건설호수 중 일부를 제외하고 사전청약을 받는 이유는?

**A** 사전청약은 지구계획 승인 이후 시행하는 것으로, 주택건설사업승인 단계에서 최종 물량이 축소될 경우를 대비하여 일부 물량은 본 청약 시 공급하도록 하고 있습니다.

**Q 397** 민간사전청약 자격 요건과 판단 기준시점은 어떻게 되나요?

- A** 사전청약 자격은 기존 특별공급, 일반공급 자격 요건과 동일하며, 청약자격 판단 기준일은 사전당첨자 모집공고일입니다.

사전당첨자 모집공고일 기준 해당 주택건설지역에 거주 중이라면 거주기간 요건을 충족하지 않아도 사전청약 신청이 가능하나, 이 경우 본 청약 입주자 모집공고일까지 거주기간 요건을 충족해야 하며, 주택수 또한 사전당첨자 모집공고일부터 본 청약 입주자 모집공고일까지 유지해야 합니다.

최종 공급계약 체결 전 자격 확인 과정에서 거주기간을 충족하지 못하거나, 세대 내에서 사전당첨자 모집공고일 이후 추가로 주택을 소유한 사실이 확인되는 경우 사전당첨은 취소됩니다.

기타 구체적인 자격요건은 해당 단지 사전당첨자 모집 공고문을 통해 확인 바랍니다.

**Q 398** 민간사전청약에 특별공급 사전당첨 후 분양가가 변경될 경우 자격 유지가 가능한지 여부

- A** 민간사전청약 특별공급 사전당첨자의 경우 입주자모집공고일 당시 공고문에 기재된 추정분양가를 기준으로 특별공급 대상자 자격을 판단하며, 본청약시 분양가가 변경되더라도 특별공급 대상자 자격이 유지됩니다.

**Q 399** 민간 사전청약에 당첨된 경우 본 청약 전까지 다른 주택에 청약을 신청할 수 있는지?

- A** 민간 사전청약에 당첨된 경우 다른 주택의 사전청약 및 일반청약을 신청할 수 없습니다. 다만 사전당첨자 지위를 포기한 경우, 부적격으로 선정이 취소된 경우(부적격으로 인한 청약 제한 기간 경과된 경우에 한함)에는 해당 통장으로 다른 주택의 사전청약 및 일반청약을 신청할 수 있습니다.

**Q 400** 민간사전청약 당첨자가 무순위 청약신청 및 미분양 물량을 선착순으로 공급받을 수 있는지?

- A** 민간 사전청약 당첨자는 주택공급에 관한 규칙 제58조의5제1항 "사전당첨자로 선정된 사람과 그 세대에 속한 사람은 다른 분양 주택의 사전당첨자(입주예약자를 포함한다) 및 입주자로 선정될 수 없다"에 따라 사전당첨자 또는 입주자로 선정될 수 없습니다.
- 다만, 당첨자로 관리되지 않는 비규제 지역내 무순위 청약 및 미분양 물량을 공급받는 경우에는 상기 규정이 적용되지는 않으나, 사전당첨자의 주택수 유지 의무는 적용되므로 추가 주택 소유로 당첨자격 유지가 불가할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

**Q 401** 민간사전청약 시 소득요건 등이 충족했으나 본청약시 연봉상승 등으로 소득여건 등이 기준을 초과할 경우 어떻게 되나요?

- A** 사전당첨자 선정시 사전당첨자 모집공고일을 기준으로 소득 및 자산 등의 자격요건을 심사하며, 사전당첨자로 선정된 이후에는 소득 및 자산 요건을 추가로 심사하지 않습니다.

**Q 402** 민간사전청약 당첨 이후 세대분리·통합, 혼인 등으로 세대원이 변경된 경우 주택 수 판정을 위한 세대원 기준은?

- A** 사전당첨자 모집공고일 이후 혼인·생업상 사정 등으로 사전당첨자의 세대구성원이 변경된 경우, 본 청약 입주자모집공고일 당시 세대구성원을 기준으로 주택수를 판정합니다.

**Q 403** 사전청약 당첨 후 주택수 유지 의무 관련

- A** 사전청약시 주택수 유지 의무 관련하여 당시 주택수를 계속 유지하여야 하므로 사전당첨자 모집공고일 기준 주택수 이하로 유지하는 것은 가능하나, 일시적인 경우라도 기존 주택수보다 추가로 주택을 취득하거나 취득한 사실이 있는 경우에는 사전당첨자의 지위 유지가 불가하고 부적격 처리될 것입니다.

다만 상속을 받아 주택수가 증가하는 경우에는 예외가 됨을 알려드립니다.

**Q 404 세대 구성원이 변경된 경우 주택수 유지 여부의 판단은?**

**A** 본 청약의 입주자 모집공고일 당시 세대구성원을 기준으로 주택수를 확인하며 각 사례에 대한 판단 기준은 아래와 같습니다.

예1) 무주택세대구성원으로 청약 후 주택을 소유한 세대원이 합가한 경우

- 본 청약 입주자모집공고일 기준 주택을 소유한 세대원의 합가로 부적격

예2) 무주택세대구성원으로 청약 후 주택을 소유한 세대원이 합가 후 본 청약 전 세대 분리한 경우

- 본 청약 입주자모집공고일자 기준 주택을 소유한 세대원이 세대 분리되었으므로 적격

예3) 무주택세대구성원으로 청약 후 주택을 소유한 세대원이 합가 후 본 청약 전에 주택을 매도한 경우

- 본 청약 입주자모집공고일자 기준 주택을 소유한 세대원은 없으나, 사전당첨자 모집 공고일부터 본 청약 입주자 모집공고일까지 “계속하여” 주택 수 유지가 되지 않았으므로 부적격

예4) 사전당첨자가 무주택으로 당첨된 후 주택을 소유 후 본 청약 전에 매도한 경우

- 사전당첨자 모집공고일부터 본 청약 입주자 모집공고일까지 “계속하여 주택 수가 유지되지 않았으므로 부적격

**Q 405 민간사전청약에 당첨된 이후 상속·혼인의 사유로 주택을 추가로 소유하게 되는 경우 사전당첨 자격 인정이 가능한지?**

**A** 사전당첨자 모집공고일 이후 사전당첨자 및 그 세대원이 상속을 원인으로 주택을 추가로 취득하게 된 경우, 주택 수 유지의무의 예외로 인정이 가능하나, 상속 외의 사유(혼인·증여 등)로 주택을 추가 취득한 경우에는 예외로 인정할 수 없습니다.

**Q 406 민간사전청약 시 해당지역에 거주하고 있었으나, 거주기간을 충족하지 못한 자가 사전당첨자로 선정된 이후 근무·생업·취학 또는 질병치료로 다른 주택건설지역으로 이주하여 본 청약 입주자 모집공고일까지 거주기간 요건을 충족하지 못한 경우 예외적으로 사전당첨자 자격 인정이 가능한지?**

- A** 주택이 건설되는 지역에서 주택공급에 관한 규칙 제4조제6항 및 제34조에 따라 일정 기간의 거주기간이 있는 경우, 입주자모집공고일을 기준으로 거주기간을 충족한 자에게 우선공급을 하는 것이 원칙이나,

사전청약의 경우 그 공급시기를 감안하여 거주기간을 충족하지 못한 경우에도 공고일 당시 해당지역에 거주하고 있으면 사전당첨자의 지위를 우선 부여하고 본 청약 전까지 사후적으로 자격을 보완할 수 있는 기회를 부여하고 있습니다.

따라서 본 청약 시까지 거주기간을 충족하지 못한 경우에는 주택의 공급계약을 체결할 수 없으며, 근무·생업·취학 또는 질병치료 등의 사유가 있다고 하여 다르게 판단할 수 없습니다.

**Q 407** **민간사전당첨자 모집공고일부터 해당지역(수도권 투기과열지구)에 거주하기 시작한 사전당첨자가 이후 계속하여 2년간 거주하다가 본 청약 입주자모집공고일 이전 타 지역으로 이주한 경우 사전당첨 자격은 유효한지?**

- A** 사전당첨자 모집공고일 당시에는 거주기간을 충족하지 못하였으나 해당지역에 거주하고 있었고, 본 청약 입주자모집 공고일까지 거주기간을 충족한 이력이 있으므로, 본 청약 입주자 모집공고일 현재에는 해당지역에 거주하고 있지 않더라도 거주기간을 충족한 것으로 인정됩니다.

**Q 408** **해당지역 거주요건을 충족한 경우 본 청약 입주자모집공고일 전 타 지역으로 이주 또는 장기간 해외체류가 가능한가요?**

- A** 기본적으로 사전당첨자 모집공고일 현재 해당지역에 거주 중이어야 해당지역으로 신청이 가능하며, 의무 거주기간의 경우 본 청약 시점까지만 충족되면 본 청약 입주자모집공고일 기준 거주지와 무관하게 입주여부가 확정됩니다.

다만, 주택건설지역의 규모, 위치, 투기과열지구 지정여부 등에 따라 의무 거주기간, 거주지 요건 등이 달라 청약자격은 청약 공고문을 통해 확인해야 합니다.

**Q 409** 민간사전청약 시 해외에 거주하고 있어도 청약신청이 가능한지?

- A** 사전당첨자 모집공고일 기준으로 계속하여 90일을 초과하여 해외에 체류 중인 경우 국내에 거주하고 있는 것으로 볼 수 없어 청약이 제한되며, 그 외에는 주민등록상 주소지에 거주한 것으로 보아 청약이 가능합니다.

다만, 이는 사전청약 신청이 가능한 지에 대한 답변일 뿐이며, 해외체류로 인해 거주기간 요건을 충족하지 못한 경우 본 청약 입주자 모집공고일까지 의무 거주기간을 충족하여야 당첨자격 유지가 가능할 것입니다.

**Q 410** 본 청약 예정 시점이 단축되어 해당지역 거주기간을 충족하지 못하게 된 경우에는?

- A** 주택공급에 관한 규칙 제4조제6항에 의하면 사전청약 신청자에게 제5항에 따라 주택을 우선공급하게 하는 경우 사전청약 신청자가 해당 주택건설지역에서 거주한 기간은 본 청약 입주자모집공고일을 기준으로 산정한다고 규정하고 있는 바, 사전청약 입주자 모집공고문에 명시된 본 청약 예정시기가 달라졌다고 하여 이를 다르게 적용하기는 어려울 것으로 판단되며,

사업주체는 본 청약 예정시기가 확정되는 즉시, 주택공급에 관한 규칙 제24조의3 제3항에 따라 사전청약 입주자모집공고문에 대한 변경 승인을 받아 사전청약 당첨자에게 변경 사실을 알려야 할 것입니다.

**Q 411** 민간사전당첨자의 지위는 양도가 가능한지?

- A** 사전당첨자 지위는 본 청약 입주자모집 시까지 확정되지 않은 권리로, 타인에게 양도할 수 있는 구체적인 권리로 볼 수 없습니다. 따라서 사전당첨자의 지위는 원칙적으로 양도가 불가능하며, 다만 사전당첨자의 사망으로 인한 상속인 경우에 한하여 예외적으로 허용됩니다.



**Q 412** 민간사전당첨자 지위 포기 절차는?

- A** 사전당첨자가 사업주체에게 지위 포기의사를 밝히는 경우, 사업주체는 사전 당첨자의 지위 포기의사를 접수하는 즉시 주택청약업무수행기관(한국부동산원)에 그 사실을 통보하고, 주택청약업무수행기관은 사전당첨자 명단에서 관련 정보를 삭제해야 합니다.

사전청약 지위를 포기한 자는 청약홈([www.applyhome.co.kr](http://www.applyhome.co.kr)) 청약제한사항 조회를 통해 삭제 여부를 확인할 수 있습니다.

**Q 413** 공급계약 체결에 동의한 민간사전당첨자가 동·호수 배정 이후 그 지위를 포기할 수 있는지?

- A** 사전당첨자는 최종 계약의사 확인 기간이 경과한 이후에는 당첨자의 지위를 포기하거나 계약의사를 변경·철회할 수 없으며, 그 지위를 포기하는 경우, 실제 계약을 체결하지 않더라도 청약통장을 사용한 것으로 보며, 당첨자로 관리되어 청약 제한 사항을 적용 받게 됩니다.

**Q 414** 민간사전청약 당첨자가 지위를 포기한 경우 어느 시점부터 다른 주택에 청약을 신청할 수 있는지?

- A** 주택공급에 관한 규칙 제58조의5 제1항에 의하면 사전당첨자로 선정된 사람과 그 세대에 속한 사람은 다른 분양주택의 사전당첨자 및 입주자로 선정될 수 없으며, 동 규정에 따른 당첨 제한 여부는 청약한 주택의 당첨자 발표일을 기준으로 판단하고 있습니다. 따라서 사전당첨자와 동일 세대원이 타 주택에 청약을 하려는 경우에는 청약을 신청하기 전 사업주체에게 사전당첨자 지위 포기를 신청하여야 하며, 청약하려는 주택의 당첨자 발표일 전까지 한국부동산원 청약홈에서 관리하고 있는 사전당첨자 명단에서 삭제되어야 할 것입니다.

다만, 사전당첨자가 타 주택에 청약을 신청하는 경우에는 청약신청일 전에 지위를 포기하여 사전당첨자 명단에서 삭제되어 있어야 합니다.

**Q 415** 민간사전청약 당첨자가 서류제출을 하지 않은 경우 계약을 포기한 것으로 간주 되는지?

- A** 주택공급에 관한 규칙 제58조의4 제1항에 의하면 사업주체는 정당한 사전당첨자와 사전 공급계약을 체결하여야 하며, 동조 제3항에 의하면 사전당첨자가 제1항에 따른 사전공급 계약의 체결을 거절하거나 사전당첨자로 선정된 지위를 포기하는 등의 사유로 공급 계약을 체결하지 않은 경우 그 명단을 지체없이 주택청약업무수행기관에 통보해야 한다고 규정하고 있습니다.

따라서 사전청약 당첨자가 사전청약 당첨을 포기하고 다른 주택에 청약을 신청하기 위해서는 사업주체에 자격증명 관련 서류를 제출하여 적격자로 판정된 이후 사전당첨자 지위포기를 요청하여야 할 것입니다.

다만, 사전당첨자가 사전공급계약체결 종료일까지 관련서류를 제출하지 않은 경우에는 부적격 사전당첨자로 간주되어 제58조의2에 따라 사전당첨자 선정이 취소되고 제58조 제3항에 따라 일정기간 다른 분양 주택의 입주자 선정이 제한 될 것입니다.

**Q 416** 민간사전당첨자로 선정되었으나, 선정 자격 또는 선정 순위가 정당함을 소명하지 못하여 부적격 처리되는 경우 청약제한 사항은?

- A** 사전청약 남용방지를 위해 부적격자로 판정되어 사전당첨자 선정이 취소되거나 그 지위를 포기한 자 및 그 세대에 속하는 자는 「주택공급에 관한 규칙」 제58조제3항에서 정한 기간 동안 사전청약 참여가 제한됩니다.

**Q 417** 민간사전당첨자가 실제 공급계약을 체결하여 분양권을 소유하게 되는 시점 및 그 절차는?

**A** 사전당첨자 발표 이후 청약자격 검증을 완료한 적격 사전당첨자는 사업주체와 사전 공급계약을 체결하게 됩니다.

그 이후, 사업주체가 본 청약 입주자모집 승인 신청일 15일부터 7일전까지 사전당첨자에게 확정 분양가 등 본 청약과 관련된 정보를 제공하고, 사전당첨자의 최종 계약의사를 확인할 예정입니다.

최종 계약의사 확인기간 내에 공급계약 체결에 대해 동의 의사를 표시할 경우, 사전당첨자는 본 청약 당첨자들과 함께 추첨의 방식으로 동·호수를 배정받고 실제 공급계약을 체결하게 됩니다.

\* 최종 계약의사 확인기간 내에 의사를 밝히지 않은 사전당첨자는 공급계약 체결을 거부한 것으로 간주

〈사전청약 주요 절차〉

