

행복도시 이전기관 종사자 주택특별공급 안내

□ 관련 규정

- 「주택공급에 관한 규칙(국토교통부령)」 제47조
- 행정중심복합도시 주택특별공급 세부운영기준(행복청 고시)

□ 이전기관 종사자 주택 특별공급

- (대상기관) 행복도시로 이전하거나 설치되는 기관, 현재 약 190여개
- (특별공급 가능시기) 이전고시일 등 이전이 확정된 날 이후
- (대상자) 입주자 모집공고일과 주택계약일에 주택특별공급 대상기관에 근무하는 종사자[휴직자, 파견자(원소속 부서 기준) 포함]로서, “주택특별공급 대상자 확인서” 및 “재직증명서”를 받을 수 있는 자
 - 단, 주택입주일 이전에 퇴직 등으로 자격상실이 명확한 자는 특별공급 대상에서 제외

(예) '22.4월에 입주 주택의 경우 '22.4월 이전에 정년퇴직 등으로 퇴직이 명확한 자와 계약기간이 '22.4월 이전에 종료되는 자는 특별공급 대상에서 제외

- (자격) 주택보유 및 입주자저축 가입 여부와 관계없이 이전기관 종사자(세대기준으로, 부부공무원이라도 1명만 가능)에게 **1회에 한하여** (계약여부와 관계없이 당첨되면 상실) **주택 특별공급.**

단, 주택 특별공급 대상자와 그 세대에 속한자가 ① 주택건설지역인 세종시에 주택을 소유하고 있거나, ② 행복도시 예정지역에 공급하는 주택에 청약하여 당첨된 사실이 있거나(금융결제원 명단관리자) ③ 재당첨 제한기간내에 있는 경우 특별공급 자격이 없음

- (특별공급 기한) '19년 12월 31일 * 연장여부는 '19년 상반기 검토예정
- (특별공급 신청) 한국주택협회 홈페이지에 접속하여 청약(“주택특별공급 대상자 확인서”는 당첨자발표일 이후 발급받아 계약시 제출)
- (당첨자 선정) 경쟁시 추첨으로 결정
 - ‘한국주택협회’에서는 당첨자만 선정하고, 동·호수 배정은 일반공급 당첨자와 같이 금융결제원에서 시행
- (자격유지 여부) 이전기관 종사자 특별공급 자격 판단시점은 ‘입주자 모집공고일뿐만 아니라 계약일’임
 - 그러나 정당하게 계약한 경우 ‘주택입주일’ 이전에 예상치 못한 인사발령·퇴직 등으로 특별공급 자격을 상실하더라도 계약은 유효
- (특별공급 배정물량) 공급하는 공동주택의 50%(임대주택은 30%)
- (전매제한) 특별공급은 당첨일로부터 5년간 전매제한, 소유권 이전 등기시 사업주체에서 주택법 제64조 제5항에 따라 부기등기* 예정
 - * “이 주택은 최초로 소유권 이전등기가 된 후에는 22.11.27(당첨일로부터 5년)이 지나기 전에는 소유권을 이전하는 어떠한 행위를 할 수 없음”
 - 다만, 주택법 제64조·동법 시행령 제73조에 의거 근무 등 사정으로 세대원 전원이 다른 지역으로 이전하는 경우 등은 LH 동의를 받아 전매 가능(수도권으로 이전하는 경우에는 제외)
 - 배우자와 공동명의 등 배우자에게 주택의 일부를 증여하는 경우는 전매 제한기간내에도 가능
- (대상확인서) ‘행복도시 주택특별공급 세부운영기준’ 별지 제1호 서식(참고2)인 ‘특별공급 대상자 확인서’는 각 기관의 장이 발급하되 **당첨자 발표일 이후 발급**

- (타 특별공급) '주택공급에 관한 규칙 제55조'에 따라 같은 주택건설 지역에서의 특별공급은 1회에 한정하여 1세대 1주택 기준으로 공급
 - 행복도시에서 신혼부부 특공을 받았다면 같은 주택건설지역인 행복도시에서 이전기관 종사자 특공을 비롯한 다른 특공 불가
 - 서울에서 신혼부부 특공을 받아 입주한 경우 주택건설지역이 다른 행복도시에서 이전기관 종사자 특공 신청 가능(단, 해당침 제한기간내에는 신청 불가)
 - 원주 혁신도시에서 이전기관 종사자 특별공급을 받았더라도 주택건설지역이 다른 행복도시에서 이전특공 가능(단, 해당침 제한기간내에는 신청 불가)

□ 이전기관 종사자 주택 취득세 관련

- 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」 제16조에 따른 이전계획에 따라 행복도시로 이전하는 중앙행정기관 및 그 소속기관 종사자가 세종시에 주택을 취득할 경우 아래와 같이 취득세 감면(지방세 특례제한법 제81조제3항)
 - 전용면적 85㎡이하 : 면제 / 전용면적 85㎡~ 102㎡이하 : 1천분의 750경감 / 전용면적 102㎡~135㎡이하의 주택: 1천분의 625 경감
- 행복도시로 이전 당시 근무하지 않은 자(예 : 이전 이후 신규채용자 등)는 취득세 감면 불가(재직증명서, 경력증명서 등으로 확인)
 - 이전 당시에는 이전기관(예 : 서울지방국토청)이 아니었으나, 취득일 당시에 이전기관(국토부 본부)에 근무하면 취득세 감면 가능

참고 1 특별공급대상자 확인서 양식

■ 행정중심복합도시 특별공급 세부운영기준 [별지 제1호 서식]

특별공급대상자 확인서

신청인 및 소속기관 기재사항

신청인	성 명			직위(직급)		
	주민등록 번호			최초입용일 (입사일)		
	현기관 근무시작일	년 월 일	분양받은 주택	생활권 블 록	-	BL
	주소	(우 -)		(☎)연락처		
소속 기관 (회사)	기관명 (회사명)			종업원 수 (연구원 수)	명	
	사업자 등록번호	주소	(우 -)			

위 사람은 「주택공급에 관한 규칙」 제47조 및 「행정중심복합도시 주택특별공급 세부운영기준」 제3조, 제4조 및 제4조의2에 따라 특별공급대상자임을 확인합니다.

20 년 월 일

특별공급대상기관의 장 (인)

※ 만약 상기 사항이 허위로 판명되는 경우에는 당해 기관의 종사자 전체가 주택 특별공급이 제한될 수 있습니다.

주택 특별공급 관련 Q&A

Q1. 특별공급이 당첨되었으나 계약시에 이전기관 종사자가 아닌 이유로 계약을 못한 경우에는 어떻게 되나요?

▷ 이전기관 종사자 특별공급에 당첨된 자는 계약시에 주택특별공급 대상자 확인서를 제출해야 합니다.

주택특별공급 대상자 확인서는 이전기관의 장이 발급하는 것으로, 이전기관의 장은 주택특별공급 대상자 적격여부(입주자 모집공고일 현재 이전기관 종사자인지 여부와 해당 주택의 입주일까지 대상자격을 갖추고 있는지 여부 등)을 감안하여 주택특별공급 대상자 확인서를 발급하고 있습니다.(예: 청약 시 특공대상자이지만 해당 주택 입주일 이전에 정년 퇴직 예정자는 불가 / 청약 시 특공대상자이지만, 계약시점에 인사이동으로 이전기관이 아닌 기관으로 발령된 자는 불가)

이전기관 종사자 특별공급에 당첨된 자라도 주택특별공급 대상확인서를 발급받지 못할 경우 부적격자로 계약을 할 수 없으니 반드시 청약이전에 특별공급 대상자에 해당하는지 여부를 확인하여 주시기 바랍니다.(특히, 본부인 국세청이 이전할 지라도 이전하지 않은 기관인 지방국세청, 세무서 직원은 특별공급 대상 기관에 해당되지 않습니다.)

한편 본인이 특별공급 대상자 자격을 착오로 청약한 경우, 사업주체에 게 소명하여 인정되는 경우에는 당첨된 날로부터 1년 동안 이전기관 종사자 특별공급 당첨자로 선정될 수 없으나, 1년이 경과한 후에는 이전기관 종사자에 해당될 경우 특별공급을 신청하실 수 있습니다.

Q2. 이전기관과 이전기관 종사자 특별공급 대상자의 범위는 어떻게 되고, 특별분양 경쟁 시에 어떤 방식으로 당첨자를 선정하나요?

▷ 특별공급 대상자는 행복도시 예정지역으로 이전하거나 설치되는 국가기관, 지방자치단체, 공공기관 및 일정 조건을 갖춘 기업의 종사자 등입니다.

예를 들면 행복도시로 이전하는 국토교통부 본부 종사자는 특별공급을 받으실 수 있으나 이전하지 않는 국토부 소속기관인 지방국토관리청, 지방해양항만청 종사자는 특별공급을 받으실 수 없습니다.

종사자는 입주자 모집공고일 현재 특별공급 대상기관 근무자로, 재직증명서를 발급받을 수 있는 자를 말합니다. 여기에는 전습직원, 수습사무원, 무기계약 근로자도 포함됩니다.

단, 모집공고일 현재 이전기관 종사자일지라도 공동주택 입주일 이전에 인사이동, 퇴직 등으로 자격상실이 명확한 자는 특별공급을 받으실 수 없습니다.

Q3. 만일 주택건설지역(세종시)내에 주택을 소유하고 있거나, 예정지역에서 공급하는 주택을 분양받은 사실이 있는 경우 특별공급 자격이 있는지요?

▷ 이전기관 종사자 주택특별공급은 행정중심복합도시로 이전하는 기관에 근무하는 종사자의 주거 안정을 위한 것입니다. 따라서 해당주택건설지역인 세종특별자치시에 주택을 소유(세대원 및 배우자 포함)하고 있거나, 행정중심복합도시 예정지역에서 공급하는 주택을 분양받은 사실(금융결제원 당첨자 명단관리자)이 있는 경우(세대원 및 배우자 포함)에는 안정적인 주거정착 지원 대상자에 해당되지 않아 이전기관 종사자 특별공급을 받으실 수 없습니다.

다만, 「주택공급에 관한 규칙 제53조」에 해당하는 경우에는 주택을 소유하지 않은 것으로 보아 주택 특별공급을 받으실 수 있습니다.

Q4. 행정중심복합도시 예정지역에서 공급하는 주택에 분양받은 사실이 있는 자의 범위는 어떻게 되는지 ?

▷ “예정지역에서 공급하는 주택에 분양받은 사실이 있는 자”는 금융결제원에서 당첨자 명단 관리(청약 1·2순위 당첨, 예비당첨자 추천에 참여 등)가 되는 자(실제 계약 여부와는 별개)를 말하며, 미분양주택을 선착순 계약하거나, 분양권을 매매하는 경우에는 해당되지 않습니다.

또한, 오피스텔은 당첨자 명단관리 대상이 아니므로 오피스텔을 분양받더라도 “예정지역에서 공급하는 주택에 분양받은 사실이 있는 자”에 해당되지 않습니다.

(참고로, 도시형 주택을 등기하거나, 분양권을 매수한 주택을 등기할 경우에는 주택을 소유한 경우에 해당되어 특공 자격을 상실합니다.)

Q5. 수도권에서 최근에 공동주택을 분양받았는데, 이전기관 종사자 특별공급을 받을 수 있는지?

▷ 행복도시는 투기과열지구로 지정되어, 행복도시에 건설하여 공급하는 공동주택은 재당첨제한기간을 적용받습니다.

○ 이전기관 특공, **분양가상한제 적용**, 분양전환 공공임대주택, 투기과열지구 주택 등에 **당첨된 자의 세대에 속한자는 아래의 재당첨 제한기간을 적용받습니다.**

- **과밀억제권역***에서 당첨된 경우 **85㎡이하는 당첨일로부터 5년, 85㎡초과는 3년**이고

* 서울시, 인천시(일부 제외), 의정부, 구리, 남양주 일부, 하남, 고양, 수원, 성남, 안양, 부천, 광명, 과천, 의왕, 군포, 시흥시(일부제외)

- 그 외 지역에서 당첨된 경우 **85㎡이하는 당첨일로부터 3년, 85㎡초과는 1년간** 입주자로 선정될 수 없습니다.

Q5. 파견자도 주택특별공급 대상인 종사자의 범위에 포함되는지 ?

▷ 파견자는 원소속기관 이전여부에 따라 특별공급 대상자 자격이 결정됩니다. 즉 국토교통부에 파견 근무중인 행정안전부 직원은 특별공급 대상자에 해당되지 않으나, 행정안전부에 파견 근무 중인 국토교통부 직원은 특별공급대상자에 해당됩니다.

또한, 주택특별공급 대상기관에 소속된 종사자로서 국내외 교육파견 등 일정기간 외부기관에 파견된 경우, 주택특별공급 대상자에 포함되고, 주택특별공급 대상기관에 소속된 종사자로서 일정기간 동안 휴직하는 경우에도 주택특별 공급대상자에 포함됩니다.

Q6. 특별공급을 받은 사람이 예상치 못한 인사발령으로 기관 이전시기 이전에 이전하지 않은 기관으로 발령날 경우 주택은 반납해야 하는지?

▷ 이전기관 종사자 특별공급 자격 판단시점은 ‘입주자 모집공고일’이고, 계약시에는 이전기관의 장이 해당 주택 입주시까지 특별공급 자격유지 여부 등을 판단하여 특별공급 대상 확인서를 발급토록 하고 있습니다.

따라서 특별공급 대상확인서를 발급받아 정당하게 계약한 이전기관 종사자는 추후 예상치 못한 사유로 이전하지 않은 기관으로 인사발령이 있거나 명예퇴직을 하더라도 주택 반납 등의 조치는 취하지 않습니다.

Q7. 특별공급 대상자가 되었지만 특별공급권을 사용하지 않은 상태에서, 특별공급 대상기관이 아닌 곳으로 전출되었다가 다시 특별공급 대상 기관으로 발령이 나서 되돌아온 경우에는 어떻게 되나요?

▷ 특별공급의 기준일은 입주자 모집공고일이므로, 예전에 특별공급 대상자 였더라도 특별공급을 사용하지 아니한 상태로 타 기관에 진출되면 특별공급 대상자가 아닙니다.

그러나 다시 특별공급 대상기관으로 전입하여 입주자 모집공고일 현재 특별공급 대상기관에 근무하고 있는 자는 과거의 진출입 사실여부와 관계 없이 특별공급 대상자에 해당됩니다.(단, 이전 기관종사자 주택특별공급 제도 존속기한은 2019년 12월 31일까지임)

Q8. 제주 혁신도시로 이전하는 기관의 종사자로서 특별공급(제47조 제5항) 받은 후 세종시 중앙행정기관으로 인사발령된 경우 행복도시 이전기관 종사자 특별공급(제47조 제1항)을 받을 수 있는지?

▷ 공급규칙 제55조(주택특별공급에 대한 횡수 제한)에 따라 같은 주택건설지역에서의 특별공급은 1회에 한정하여 1세대 1주택 기준으로 공급합니다. 다만, 위와 같이 이전기관 종사자 특별공급은 주택건설지역이 다른 지역에서 다시 받을 수 있음을 알려드립니다.

Q9. 이전기관 종사자 특별공급을 받은 후 기타 특별공급(신혼부부, 다자녀, 노부부 부양 등)을 다시 신청하여 받을 수 있나요?

▷ 모든 유형(주택공급에 관한 규칙 제35조부터 제49조의 특별공급 모두를 말함)의 특별공급은 종류에 상관 없이 한가지 유형에 대하여 1세대 1주택 기준으로 1회에 한하여 공급받을 수 있으며, 특별공급을 받은 자와 그 세대에 속하는 자는 예정지역에서 공급하는 주택에 대하여 특별공급을 다시 받을 수 없습니다.(단, 주택공급에 관한 규칙 제55조 각호의 경우에는 제외)

Q10. 부부공무원입니다. 두명 다 이전기관 소속 공무원일 경우 특별분양을 부부가 각각 신청할 수 있는지요?

▷ 이전기관 종사자 특별분양은 1회에 한하여 1세대 1주택 기준이므로 부부 중 1명만 특별분양 신청 가능하며, 부부가 중복 신청하여 중복 당첨될 경우 모두 부적격 당첨으로 당첨이 취소됩니다.

Q11. 특별분양에서는 낙첨되었으나 일반분양에서 당첨되었습니다. 이 경우 추후에 특별분양을 받을 수 있는지?

▷ 이전기관 종사자 특별공급은 행복도시 예정지역 안에서 공급하는 주택을 분양받은 사실이 있는 경우(세대원 및 배우자 포함) 특별분양을 신청하실 수 없습니다.

Q12. 임대주택도 특별공급을 받을 수 있나요?

▷ 임대주택의 경우에는 입주자 선정에 특례가 있는 영구임대와 국민임대주택을 제외하고, 5년·10년 분양전환 임대주택 등을 특별공급 받으실 수 있습니다. 임대주택 특별공급 물량은 공급량의 30%범위내이고, 무주택자 → 1가구주택자 순으로 우선 분양합니다.