

자주 묻는 질문과 답변(FAQ)

Q1. 신청자격이 있는 무주택세대 구성원이란?

- 특별공급 신청자는 주민등록표 등본상 경기도에 거주하는 만19세 이상 장애인이어야 하며, 신청자가 세대주이든 세대원이든 관계없이 신청가능하십니다.
- 장애인 자녀를 대신하여 부모 명의로 신청하는 등 장애인이 아닌 다른 세대원의 명의로 신청하실 수 없습니다.(주택공급에 관한 규칙 제35조 제1항 17호)
- 다만, 예외적으로 지적장애인·정신장애인 및 장애의 정도가 심한 뇌병변장애인의 경우 : 장애인의 ‘배우자’ 명의로도 신청 가능합니다.
- 또한, 「주택공급에 관한 규칙」 제2조 2의3호에 따라 ‘세대’란 **주택공급을 신청하는 사람**과 다음 각 목의 사람을 의미하며, 이들 전원이 주택 및 분양권등을 소유하고 있지 않아야 합니다.

가. 주택공급신청자의 배우자(세대 분리된 경우 포함)

나. 주택공급신청자의 직계존속(배우자의 직계존속 포함)이면서 주택공급 신청자 또는 주택공급신청자의 배우자와 세대별 주민등록표에 등록되어 있는 사람

· 신청자의 부모, 조부모, 시모, 장인 등

다. 주택공급신청자의 직계비속(직계비속의 배우자를 포함)이면서 주택공급신청자 또는 주택공급 신청자의 배우자와 세대별 주민등록표상에 함께 등재되어 있는 사람

· 신청자의 자녀, 손자, 외손자, 사위, 며느리 등

라. 주택공급신청자의 배우자의 직계비속이면서 주택공급신청자와 세대별주민등록표상에 함께 등재되어 있는 사람

· 배우자가 이혼한 전 남편 사이에서 낳은 자녀 등

-직계존속 : 조상으로부터 자기에 이르기까지 내려온 혈족(부모, 조부모, 외조부모, 증조부모 등)

-직계비속 : 자기로부터 아래로 내려가는 혈족(자녀, (외)손자, 증손자 등)

※ 주택 소유여부 판단시 분양권은 「주택공급에 관한 규칙」(2018년 12월 11일) 이후에 취득한 경우부터 주택으로 간주되며 개정 전 취득한 분양권 등은 주택으로 간주하지 않음

Q2. 주택 소유 여부 확인대상자의 범위는 세대원 범위와 동일한가요?

- 무주택여부 확인 대상자는 세대원에 인정되는 대상자와 동일합니다. 따라서 「주택공급에 관한 규칙」 제2조 2의3호에서 세대원으로 인정하지 않는 신청자의 형제, 자매, 큰아버지, 이모, 외삼촌, 신청자 배우자의 형제, 자매 등이 주택을 소유하고 있고 이들과 함께 동일세대를 구성하고 있더라도 무주택으로 인정됩니다.

- 기관추천 받은 대상자가 당첨자로 확정되면 추후 건설사에서 무주택여부를 전산조회하며 세대원 중 한명이라도 주택을 소유하고 있다는 사실이 확인되면 부적격자로 당첨이 취소되게 됩니다.

Q3. 무주택 조건만 되면 소득, 재산 등 다른 조건은 안보나요?

- 장애인 특별공급은 경기도에 거주하는 만19세 이상 장애인이면 누구나 신청가능하시며, 소득이나 재산의 정도, 주택 외 다른 부동산(토지, 상가 등) 소유에 관계없이 세대원 전체의 무주택 요건만 충족되면 신청할 수 있습니다.
- 또한, 장애인 특별공급은 일반공급과는 달리 청약저축통장을 필요로 하지 않으므로 청약저축의 납입횟수, 납입금액이 기관추천 선정에 아무런 영향을 미치지 않습니다.
- 특별공급은 전용면적 85제곱미터 이하, 9억원 이하에 해당하는 국민주택 및 민영주택에 대하여 공급하는 제도이므로 저소득층보다는 일정한 구매력이 있는 주거 취약계층인 장애인의 주거안정을 도모하기 위한 제도에 가깝다고 하겠습니다.

Q4. 위임장을 작성하면 장애인을 대신하여 타인이 신청할 수 있나요?

- <서식5> 위임장은 거동이 불편하여 특별공급 신청장소인 읍면동 주민센터에 방문하기 어려운 장애인을 대신하여 다른 가족이 신청행위를 대리할 때 작성할 수 있습니다. 말 그대로 신청행위만 대리할 뿐 특별공급 계약자 명의까지 대리하는 것이 아니므로 다른 세대원 명의로 위임장을 작성하셨다고 하여 그 세대원이 기관추천을 받을 수는 없습니다.
- 그러나 지적장애인, 정신장애인 및 장애의 정도가 심한 뇌병변장애인의 경우에는 예외적으로 배우자 명의로 신청하실 수 있습니다.
- 한편, 위임장은 신청자의 배우자, 직계존비속, 형제자매(동일세대 여부 무관)에 한하여 작성하실 수 있으며, 수임 가능한 가족이 없는 경우에 한하여 친인척 및 장애인 활동지원사가 대신하여 작성할 수 있습니다. 이때 위임자와 수임자의 관계를 증빙할 수 있는 각각의 신분증 사본(필수), 가족관계증명서, 주민등록표 등본, 장애인 활동지원 증빙서류 등을 첨부하셔야 합니다.

Q5. 제가 원하는 아파트 분양공고가 언제 나오는지 미리 알 수는 없나요?

- 장애인 특별공급은 건설사에서 대상자 추천 요청 공문이 경기도로 접수되면서 시작됩니다. 하지만 건설사에서는 분양 인허가 등에 따르는 각종 변수에 의하여 공급시기를 미리 예측하여

진행하는 것이 곤란하기 때문에 특별공급 공고일을 몇 달 전에 미리 알려드릴 수 없습니다.

- 따라서 경기도청 홈페이지에 공고되는 특별공급 안내를 수시로 방문 접속하여 확인하시는 것이 신청시기를 놓치지 않고 확인하실 수 있는 가장 확실한 방법입니다. 그러나 내가 원하는 아파트가 언제 공고될지 모르는 상황에서 막연히 홈페이지를 확인하는 것이 번거로울 수 있으므로 관심을 갖고 계신 아파트를 건설하는 업체 동향을 통해 분양시기를 어느정도 예측하신 후 경기도 홈페이지에서 공고문을 수시로 확인하시는 것이 적기에 원하는 주택을 신청할 수 있는 방법일 것입니다.
- 특별공급은 건본주택(모델하우스) 오픈 및 입주자모집공고 이전에 경기도청 홈페이지를 통해 알선 공고하므로 입주자모집공고문을 확인할 시기엔 신청이 마감되어 더이상 신청접수가 불가능해질 수 있으니 특별공급 알선 공고를 늦게 확인하여 신청기회를 놓치지 않도록 각별히 주의해주시기 바랍니다.

<특별공급 알선공고 위치>

*경기넷(<http://www.gg.go.kr>)접속→분야별 정보→경기도민복지→장애인→장애인특별공급

Q6.

수원시에 건설되는 아파트는 수원시 거주 장애인이 우선 공급받나요?

- 특별공급은 주택이 건설되는 시군 지역에 거주하는 장애인에게 우선 공급하지 않으며, 배점기준표상 종합점수 고득점자 순으로 추천 대상자를 선정하게 됩니다. 또한 주택이 건설되는 시군에 배정물량이 별도로 할당되어 있지 않고 경기도 전체로 물량이 배정되어 있기 때문에 특별공급 건설 시군 지역 내 거주자와 타 시군 거주자를 구분하여 선정하지도 않습니다.
- 예를 들어 수원시에 건설되는 아파트를 수원시 거주 장애인과 고양시 거주 장애인이 동시에 신청했을 때 배점기준표상 종합점수가 각각 60점, 70점이라면 점수가 높은 고양시 거주 장애인이 선정되게 됩니다.
- 대신 아파트가 건설되는 시군에 장기간 거주한 장애인과 그렇지 않은 장애인을 동일한 기준에서 평가하는 것은 공정하지 않은 측면이 있으므로 특별공급 건설 시군 거주자는 배점기준표 상 ‘특별공급 건설시군 거주기간’ 항목에서 거주기간에 따라 최고 15점까지 점수를 부여받게 됩니다.

Q7.

경기도 거주자는 서울에 건설되는 아파트를 특별공급 신청할 수 없나요?

- 서울은 대체로 소규모로 아파트 단지가 조성되는 편이고 서울 전 지역이 투기과열지구로 지정되어 있어 거주요건을 충족하는 서울시 거주자 우선으로 공급이 이루어지므로 건설사에서는

타 시도까지 특별공급 물량을 배정하지 않고 있는 상황입니다.

- 따라서 서울에 건설되는 아파트 특별공급을 원하신다면 서울로 주민등록지를 변경하시고 서울시에서 공고하는 특별공급 안내문을 확인하시고 신청하셔야 합니다.

Q8. 장애인 신청자는 타 시도에 거주하지만, 배우자는 경기도에 거주하는 경우 신청이 가능한가요?

- 장애인 신청자는 반드시 경기도에 거주해야 하므로, 배우자만 경기도에 거주하고 있다면 신청 자격이 없습니다.

다만, 경기도에 거주하는 배우자도 장애인이어서 세대구성원으로 분리세대를 구성하고 있다면 배우자가 신청자가 되어 신청할 수 있습니다. 한편, 지적장애·정신장애 및 장애의 정도가 심한 뇌병변 장애인의 경우 무주택인 배우자도 신청할 수 있으나, 장애인 세대원과 함께 반드시 경기도에 거주하고 있어야 합니다.

Q9. 신청서에 무주택기간을 실제보다 길거나 짧게 기재했는데 어떻게 되나요?

- 신청서에 기재된 내용에 대한 책임은 전적으로 신청자에게 있습니다. 따라서 실제보다 짧게 표기된 무주택 세대구성원 기간은 신청자의 귀책사유이므로 이를 그대로 인정합니다. 다른 배정항목도 마찬가지로 유리하게 작성된 것이 발견되면 직권으로 조정하게 됨을 알려드립니다. 특히, 고의적으로 신청서를 허위 작성하게 되면 해당 신청을 무효 처리할 수 있습니다.

Q10. 신청 부적격자가 추천된 경우 어떻게 되나요?

- 추천대상자 중 부적격자는 우리 도의 추천여부 및 신청 시 구비서류 제출 여부와 무관하게 LH공사 등 공급처에서 계약체결 불가, 당첨자 명단관리, 특별공급 신청자격 박탈 등의 불이익을 받게 됩니다. 부적격자란 무주택 세대구성원이 아닌 자를 의미합니다. 따라서 무주택 세대구성원이 아닌 분이 무주택 사실을 주장하며 기관추천 대상자로 선정되어 현장접수일에 청약절차까지 마친 경우 금융결제원에서 당첨자로 분류되어 평생 특별공급 신청이 불가하게 됩니다.

Q11. 현재기초생활수급자이고 임대주택에 살고 있는데 신청해도 되나요?

- 기초생활수급, 차상위계층, 장애인연금 대상자도 신청할 수 있으나 분양권 계약시 정부보조금이 중지될 수 있으며, 임대주택 거주자는 분양권 계약시 주택공급규칙 개정(분양권은 주택소유자로 간주)으로 임대주택 거주자격이 박탈될 수 있습니다.
- 최근 브로커들에게 속아서 일정금액을 받고 분양권 명의를 대여해주는 사례가 심심치 않게 발생하고 있습니다. 브로커는 물론 명의를 대여해주신 분들께서도 주택법상 공급질서 교란 금지 위반으로 형사처벌을 받게됩니다.(주택법 제65조 및 제101조)
- 만일 명의를 빌려주셨더라도 정식계약 전에 포기하시면 처벌을 받지 않으니 혹시 명의를 대여하여 신청하신 분은 경기도청 장애인복지과 031-8008-4329 또는 서울 구로경찰서 정보과 02-840-8570로 즉시 제보해주시기 바랍니다.

Q12. 60세가 넘으면 주택이 있어도 무주택으로 인정해 주나요?

- 만60세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함)이 주택 또는 분양권등을 소유하고 있는 경우에 한하여 무주택으로 인정됩니다. 즉, 신청자 본인과 동일 세대를 구성하고 있는 부모, 조부모, 장인, 시부모 등이 주택을 소유하고 있다면 무주택으로 간주하게 됩니다.
- 그러나 신청자 본인 및 신청자의 배우자, 직계비속, 형제 등 신청자의 직계존속이 아닌 세대원이 60세를 넘으면서 주택을 소유하고 있다면 무주택으로 인정되지 않습니다.
- 무주택으로 인정받는 60세 이상 직계존속은 점수산정시 세대원에서 배제하게 되므로 배점항목 중 ‘세대원 수’, ‘세대원 중 장애인 유무’, ‘65세 이상인 장애인 유무’ 항목에서 점수를 받을 수 없게 됩니다.
- 단, 유주택자인 60세 이상 직계존속이 주택을 매각하거나 60세 이전에 주택을 매각한 이후 현재 60세를 넘은 경우 해당 직계존속은 세대원으로 포함하게 되며, 무주택기간 역시 매각 시점 이후부터가 아닌 매각 시점 이전부터 인정되게 됩니다.
- 한편, 예외적으로 공공임대주택의 공급, 노부모 부양자에 대한 특별공급, 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6 제2호라목에 따른 특별공급의 경우 60세 이상 직계존속이 주택을 소유하고 있더라도 무주택으로 인정하지 않으니 이점 유의하시기 바랍니다.

Q13. 소형자가 주택을 소유하고 있으면 무주택으로 인정해준다고 하던데 사실인가요?

- "소형·저가주택등"이란 전용면적 60제곱미터 이하로서 가격이 8천만원(수도권은 1억3천만원) 이하인 주택 또는 분양권등을 의미하는데 민영주택의 일반공급을 신청할 경우에만 소형·

저가주택을 소유하고 있어도 무주택으로 간주하게 됩니다.(주택공급에 관한 규칙 제28조 및 제53조)

- 따라서, 장애인 특별공급에 있어서 소형·저가주택을 소유하고 있다고 하여 무주택으로 인정해주지 않으며, 만일 소형·저가주택을 과거에 소유했다가 매각한 경우 매각한 시점부터 무주택기간을 산정하게 됩니다.

Q14. 특별공급과 일반공급 둘다 신청해도 되나요?

- 일반적으로 특별공급이 일반공급보다 청약일정이 앞서 이루어지므로 같은 아파트에 대하여 특별공급을 신청했으나 기관추천 대상자로 선정되지 못한 경우 일반공급(1순위, 2순위 청약)에 한번 더 도전해볼 수 있습니다. 단, 일반공급 청약을 위해서는 청약저축통장을 보유하고 있어야하며, 가입기간, 납입회수, 납입금액 등 건설업체에서 요구하는 조건을 충족하여야 신청가능 합니다.
- 그러나 특별공급에 당첨된 분이 같은 주택에 일반공급까지 신청하게 되면 이중당첨 금지에 따라 특별공급 당첨까지 무효가 될 수 있으니 주의하시기 바랍니다.
- 추후 특별공급으로 받은 주택을 양도한 후 무주택 상태가 되시면 특별공급은 다시 신청할 수 없으나 일반공급은 신청할 수 있습니다.
- 일반공급과 관련하여 궁금하신 사항은 해당 건설사에 문의하여 주시기 바랍니다.

Q15. 장애인 특별공급을 받고나서 신혼부부 등 다른 특별공급을 받을 수 있나요?

- 특별공급은 모든 특별공급 유형을 통틀어 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 공급하는 것이 원칙입니다.(주택공급에 관한 규칙 제55조)
- 따라서 과거에 장애인 특별공급을 받은 적이 있다면 노부모 부양, 신혼부부, 다자녀, 생애최초 주택 구입자 특별공급 등 다른 유형의 특별공급 신청은 불가능합니다.
- 또한, 임대/분양, 공공/민영 등 주택 유형에 관계없이 통합하여 1회에 한해 특별공급을 받을 수 있습니다. 예를 들어 10년 공공임대로 한 차례 특별공급을 받았다면 추후 공공분양, 민간분양으로도 특별공급신청을 할 수가 없게 되며, 공공분양을 특별공급을 받았다면 민간분양 특별공급을 받을 수는 없습니다.

※ 「주택공급에 관한 규칙」 제55조(특별공급 횟수 제한) 제35조부터 제49조까지의 규정에 따른 특별공급은 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 공급한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 사업주체가 제35조제1항제12호부터 제14호까지, 제27호의2, 제36조제1호 및 제8호의2에 따라 주택을

특별공급하는 경우

2. 사업주체가 제35조에서 제46조까지, 제48조 및 제49조에 따라 주택을 특별공급하여 입주(주민등록표상에 올라 있는 경우를 말한다)한 사람에게 같은 주택건설지역 외의 지역에서 제47조에 따라 주택을 특별공급하는 경우
3. 사업주체가 제47조에 따라 주택을 특별공급한 사람에게 같은 주택건설지역 외의 지역에서 같은 조에 따른 다른 특별공급 사유로 주택을 특별공급하는 경우

Q16.

제 배우자도 장애인인데 특별공급을 같이 신청해도 되나요?

- 특별공급은 1세대 1주택을 기준으로 공급받게 되므로 신청자 본인 외 장애가 있는 다른 가족이 같은 주택에 대하여 중복신청하실 수 없습니다. 특히, 세대분리한 배우자가 같은 주택에 함께 신청하더라도 배우자는 하나의 세대로 간주하므로 장애인 본인과 배우자 신청 건 모두 무효처리 될 수 있습니다.
- 특히, 배우자가 결혼 전에 특별공급을 받은 적이 있다면 결혼 후의 상대방 배우자는 무주택 여부에 관계없이 특별공급을 신청할 수 없게 됩니다.
- 또한, 특별공급으로 받은 주택을 이후 매각하더라도 1세대 1주택 공급원칙에 따라 이미 특별공급을 받았기 때문에 상대방 배우자는 특별공급을 신청할 수 없습니다.
- 한편, 신청자가 특별공급을 받을 당시 동일 세대를 이루고 있던 장애인 자녀가 추후 세대분리하여 새로운 세대를 구성하게 되면 자녀 역시 특별공급을 신청할 수 있습니다. 배우자와는 달리 직계존비속 간에는 세대분리가 되면 별도의 세대로 보기 때문입니다.

Q17.

특별공급 기관 추천을 받은 후 계약을 맺지 않으면 어떻게 되나요?

- 경기도에서는 09년도부터 특별공급 선정자가 청약 접수 등 계약을 포기하는 경우, 고득점 장애인의 독점을 막고자 선정 후 5년동안 특별공급 신청이 불가하였으나, 특별공급 선정자가 접수 포기 후에도 예비 추천자에게 기회가 부여되는 등 제도가 개선되었기에, 추천 후 계약을 맺지 않은 분께 5년동안 특별공급 신청 자격을 제한하였던 사항을 '18.8월 1일부터 해제 하였습니다.
- 다만, 경기도에서 특별공급 기관 추천 대상자로 선정된 후, 인터넷 청약접수일에 인터넷청약접수를 하게 되거나, 건설사를 방문하셔서 현장 접수를 하시면, 금융결제원에서 특별공급 당첨자로 관리됨에 따라 추후 다른 특별공급 대상자로 선정되어도 특별공급을 받으실 수 없음에

유의하시기 바랍니다. ※ 특별공급은 평생 1회에 한함

Q18. 예비추천자의 경우에 인터넷 접수를 꼭 해야 하나요?

- 예비추천자로 선정된 후 당해 아파트 특별공급을 원하는 경우 : 인터넷청약접수일에 접수를 하셔야 추후 추첨 기회를 얻을 수 있습니다.
- 예비추천자로 선정된 후 변심 등 다른 아파트 특별공급을 원하는 경우 : 꼭 인터넷청약접수를 하여야 하는 것은 아니며, 추후 다른 아파트 신청 가능합니다.
- 예비추천자가 인터넷 청약 접수를 하신 후 당해 아파트를 공급 받지 못한 경우 : 추후 다른 아파트 신청 가능합니다.

※ 예비추천자란?

특별공급 대상 주택 중 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우 해당 주택을 다른 유형의 특별공급 신청자 중 입주자로 선정되지 아니한 자에게 일반공급 신청자보다 우선 공급하도록 하기 위해 특별공급 대상자의 40%이상을 선정 (주택공급에 관한 규칙 26조)