

주택공급에 관한 규칙 제53조

- 주택을 소유하고 있으나 무주택으로 보는 경우 -

제53조(주택소유 여부 판정기준)

주택소유 여부를 판단할 때 분양권등을 갖고 있거나 주택 또는 분양권등의 공유지분을 소유하고 있는 경우에는 주택을 소유하고 있는 것으로 보되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택을 소유하지 아니한 것으로 본다. 다만, 무주택세대구성원에 해당하는지 여부를 판단할 때 제46조 또는 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6 제2호라목에 따른 특별공급(분양전환공공임대주택은 제외한다)의 경우에는 제6호를 적용하지 않으며, 공공임대주택의 공급의 경우에는 제6호, 제9호 및 제11호를 적용하지 않는다. <개정 2016. 5. 19., 2016. 8. 12., 2017. 11. 24., 2018. 12. 11., 2023. 5. 10., 2023. 11. 10., 2024. 3. 25.>

★ 즉, 공공분양 = 6호 적용 / 공공임대, 공공분양전환임대 = 6호 적용 X

1. 상속으로 주택의 공유지분을 취득한 사실이 판명되어 사업주체로부터 제52조제3항에 따라 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 그 지분을 처분한 경우

⇒ 증빙자료: 해당 공유지분 등기부등본 (등기원인 상속, 공유지분인지 확인)

2. 도시지역이 아닌 지역 또는 면의 행정구역(수도권은 제외한다)에 건축되어 있는 주택으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택의 소유자가 해당 주택건설지역에 거주(상속으로 주택을 취득한 경우에는 피상속인이 거주한 것을 상속인이 거주한 것으로 본다)하다가 다른 주택건설지역으로 이주한 경우

가. 사용승인 후 20년 이상 경과된 단독주택

나. 85제곱미터 이하의 단독주택

다. 소유자의 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 최초 등록기준지에 건축되어 있는 주택으로서 직계존속 또는 배우자로부터 상속 등에 의하여 이전받은 단독주택

⇒ 증빙자료 : 국토부 '씨리얼' 홈페이지에서 도시지역 해당 여부 확인, 초본 통해 해당 주택건설지역 거주한 적 있는지 증빙, 해당 주택 건축물 대장 제출

3. 개인주택사업자가 분양을 목적으로 주택을 건설하여 이를 분양 완료하였거나 사업주체로부터 제52조제3항에 따른 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 이를 처분한 경우

⇒ 증빙자료: ① 세무서에 등록된 사업자등록증(업종이 '주택판매' 또는 '분양' 목적으로 기입되어야함), ② 등기부등본 필요(분양,소유권 이전결과 확인)

4. 세무서에 사업자로 등록한 개인사업자가 그 소속 근로자의 숙소로 사용하기 위하여 법 제52조제3항에 따라 주택을 건설하여 소유하고 있거나 사업주체가 정부시책의 일환으로 근로자에게 공급할 목적으로 사업계획 승인을 받아 건설한 주택을 공급받아 소유하고 있는 경우

⇒ 증빙자료: 등록사업자와 사업을 공동으로 시행했음을 증빙할 수 있는 자료

5. 주택공급신청자가 속한 세대가 20제곱미터 이하의 주택 또는 분양권등을 1호 또는 1세대만 소유하고 있는 경우

⇒ 증빙자료: 건축물관리대장(면적), 분양계약서(전용면적)

6. 60세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다)이 주택 또는 분양권등을 소유하고 있는 경우(18.9.18. 개정)

⇒ 증빙자료: 가족관계증명서, 주민등록표 등본

7. 건물등기부 또는 건축물대장등의 공부상 주택으로 등재되어 있으나 주택이 낡아 사람이 살지 아니하는 폐가이거나 주택이 멸실되었거나 주택이 아닌 다른 용도로 사용되고 있는 경우로서 사업주체로부터 제52조제3항에 따른 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 이를 멸실시키거나 실제 사용하고 있는 용도로 공부를 정리한 경우

⇒ 폐가 증빙자료: ① 외형상 거주가 불가능함을 증빙할 수 있는 사진 , ②공과금 증빙 (물, 수도, 전기 등 사용 내역 없어야 함), ③전입 및 거주여부(실제 사람이 거주하지 않았다는 사실) 확인 자료 (세 가지 사항 모두 증빙해야 함)

⇒ 주택이 아닌 다른 용도로 사용되고 있는 경우 증빙자료 : 무단 용도변경으로 인하여 주택 전체가

위반건축물로 관리되고 있었음을 인정하는 해당 지자체(건축부서)의 공적인 서류 (위반건축물이 아닌 경우에는 건물등기부, 건축물대장 상 주택이 아닌 다른 용도로 변경한 시점부터 무주택으로 인정)

8. 무허가건물[종전의 「건축법」(법률 제7696호 건축법 일부개정법률로 개정되기 전의 것을 말한다) 제8조 및 제9조에 따라 건축허가 또는 건축신고 없이 건축한 건물을 말한다]을 소유하고 있는 경우. 이 경우 소유자는 해당 건물이 건축 당시의 법령에 따른 적법한 건물임을 증명하여야 한다.

⇒ 증빙자료 : 건축물이 위치한 지자체 관련 부서로부터 해당 주택이 건축 당시의 법령에 따라 건축허가 또는 신고 없이 건축된 무허가 건물이라는 민원회신

9. 주택공급신청자가 속한 세대가 소형·저가주택등을 1호 또는 1세대만 소유하고 있는 경우

(60제곱미터 이하의 주택 혹은 분양권으로써 공시가격 1억 이하(수도권 1억 6천))

- 처분일 이전 공시된 주택공시가격 중 처분일에 가장 가까운 날에 공시된 주택공시가격 기준
- 계속해서 보유하고 있는 경우 입주자모집공고일 현재 기준으로 가장 가까운 날에 공시된 주택공시가격 기준임
- 분양권의 경우 공급계약서의 공급가격 기준

⇒ 증빙자료 : 주택가격확인서 및 건축물대장, 등기사항 증명서 중 하나

10. 제27조제5항 및 제28조제10항제1호에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택을 선착순의 방법으로 공급받아 분양권등을 소유하고 있는 경우(해당 분양권등을 매수한 사람은 제외한다)

⇒ 증빙자료 : 청약홈 홈페이지에서 분양된 주택의 분양정보 및 주택형별 경쟁률, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 신고된 분양권의 실거래 신고서 제출

11. 임차인으로서 보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 사람이 임차주택을 경매 또는 공매로 매수하여 소유하고 있는 경우. 다만, 그 주택이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.

가. 주택가격이 1억5천만원(수도권은 3억원)을 초과하는 경우. 이 경우 주택가격의 산정은 별표 1 제1호가목2)를 준용한다.

나. 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 경우

⇒ 증빙자료 : 전세계약서, 경매 또는 공매 낙찰 증빙서류(낙찰허가결정통지서, 매각결정통지서), 등기 사항 증명서

12. 주택공급 신청자가 임차인으로서 거주하던 임차주택을 취득한 경우로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우

가. 2024년 1월 1일부터 2024년 12월 31일까지 취득(생애 최초로 취득한 경우로 한정한다)한 주택(「주택법 시행령」 제2조 각 호 및 제3조제1항제2호·제3호에 따른 주택만 해당한다. 이하 이 호에서 같다)일 것

나. 주거전용면적이 60제곱미터 이하인 주택으로서 그 취득가격(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 신고한 가격을 말한다)이 2억원(수도권은 3억원) 이하일 것

다. 해당 주택의 취득일(제23조제4항제1호 또는 제2호 중 빠른 날을 말한다) 전날까지 1년 이상 해당 주택에 거주했을 것

⇒ 증빙자료: 등기사항증명서, 건축물대장, 주민등록초본 (해당 주택 1년 거주기간 확인)

* 상기 내용에 따른 무주택 소명자료는 반드시 제출해야 인정.

(기관추천 접수 당시 제출한 서류와 별개로, 시행사 측에서 무주택 소명자료 요구할 시 별도로 제출해야 함.)

* 제6호 : 신청자의 직계존속은 만 60세가 넘은 경우 그 이전이나 이후 주택유무에 상관없이 무주택자로 간주, 이때 세대원수 기점 포함

* 제9호 : 장애인특별공급에도 적용 가능

* 「주택공급에 관한 규칙」 및 주택소유여부 등 전문적인 질의답변 (☎ 국토부 콜센터 : 1599-0001)