

<주택공급에 관한 규칙 제53조 각 호별 증빙서류>

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. 8. 12., 2017. 11. 24., 2018. 12. 11., 2023. 5. 10., 2023. 11. 10., 2024. 3. 25., 2024.12.18.>

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

⇒ 해당 공유지분 등기사항증명서 (등기원인 상속, 공유지분인지 반드시 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

⇒ 건축물대장 (국토부 '씨리얼'에서 주소 검색 후 "토지이용계획" 도시지역 여부 반드시 확인, 초본 통해 해당 주택건설지역 거주한 적 있는지 확인, 해당 주택 건축물 대장 첨부)

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

⇒ 세무서에 등록된 사업자등록증에 주된 업종이 '주택판매' 또는 '분양' 목적으로 기입 되어야 하고, 분양을 완료(소유권 이전)한 결과 확인을 위한 등기사항증명서

4. 세무서에 사업자로 등록한 개인사업자가 그 소속 근로자의 숙소로 사용하기 위하여 법 제5조 제3항에 따라 주택을 건설하여 소유하고 있거나 사업주체가 정부시책의 일환으로 근로자에게 공급할 목적으로 사업계획 승인을 받아 건설한 주택을 공급받아 소유하고 있는 경우

⇒ 등록사업자와 사업을 공동으로 시행했음을 증빙하는 서류

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

⇒ 건축물관리대장(면적), 분양계약서(전용면적)

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

⇒ 별도의 증빙자료 불필요(기본 과세증명서, 가족관계증명서, 주민등록등본으로 연령 확인 가능)

* 주택을 매각한 60세 이상의 직계존속의 경우 주택 매각을 증명하는 세목별과세증명서, 등기사항증명서 필수

7. 건물등기부 또는 건축물대장등의 공부상 주택으로 등재되어 있으나 주택이 남아 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

⇒ ① 폐가 사진, ② 공과금 증빙(물, 수도, 전기 등 사용 내역 없어야 함), ③ 멸실신고에 따른 멸실등기 등

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.

⇒ 신청자 본인이 질의하고 지자체로부터 회신받은 자료

* 건축물이 위치한 지자체 관련 부서로부터 해당 주택이 건축 당시의 법령에 따라 건축허가 또는 신고 없이 건축된 무허가 건물이라는 확인서 또는 민원회신

9. 주택공급신청자가 속한 세대가 다음 각 목에 해당하는 주택 또는 분양권 등으로서 해당 목에서 정하는 주거전용면적 및 가격 요건을 갖춘 주택 또는 분양권 등을 1호 또는 1세대만 소유하고 있는 경우

가. (아파트) 「주택법 시행령」 제3조제1항제1호에 따른 주택 또는 분양권등으로서 나목3)에 해당하지 않는 것: 주거전용면적 60제곱미터 이하로서 별표 1 제1호 가목2)에 따른 가격이 1억원(수도권은 1억6천만원) 이하일 것 * 도시형 생활주택 제외

→ 주택법 시행령상 아파트에 해당하며 60제곱미터 이하로써 1억 이하의 주택 및 분양권(수도권은 1억 6천)

⇒ 증빙자료: 등기사항증명서, 건축물대장 (용도 공동주택, 총 5층 이상), 주택가격확인서

나. (非아파트) 다음의 주택 또는 분양권등: 주거전용면적 85제곱미터 이하로서 별표 1 제1호가목2)에 따른 가격이 3억원(수도권은 5억원) 이하일 것

1) 「주택법 시행령」 제2조 각 호에 따른 주택 또는 분양권등
→ 단독주택(단독주택, 다중주택, 다가구주택)

2) 「주택법 시행령」 제3조제1항제2호 및 제3호에 따른 주택 또는 분양권 등으로서 3)에 해당하지 않는 것

→ 연립주택, 다세대주택: 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고, 총 층수가 4개 층 이하

3) 「주택법 시행령」 제10조 제1항에 따른 주택 또는 분양권 등

→ 도시형생활주택: 건축물대장 용도에 '도시형생활주택'이 명확히 표기되어야 함

⇒ 증빙자료: 등기사항증명서, 건축물대장 (대장상 용도 명확히 판별 가능해야 함),
주택가격확인서

구 분		무주택 인정 면적 및 금액기준
수도권	아파트	60㎡ ↓ 1.6억원
	非아파트 (단독, 연립, 도시형 등)	85㎡ ↓ 5.0억원
지 방	아파트	60㎡ ↓ 1.0억원
	非아파트 (단독, 연립, 도시형 등)	85㎡ ↓ 3.0억원

<주택가격확인서 가격 산정 기준>

- * 처분일 이전 공시된 주택공시가격 중 처분일에 가장 가까운 날에 공시된 주택공시 가격 기준임
- * 계속 보유하고 있는 경우 입주자모집공고일과 가장 가까운 날에 공시된 주택공시 가격 기준임
- * 분양권의 경우 공급계약서의 공급가격 기준임

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

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

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

⇒ 전세계약서, 경매 또는 공매 낙찰 증빙서류(낙찰하기결정통지서, 매각결정통지서), 등기사항증명서

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) 전일까지 1년 이상 해당 주택에 거주했을 것

* ① 60㎡ 이하 非아파트, ② 취득가액 수도권 3억(지방 2억원) 이하, ③ 해당 주택에 1년이상 거주, ④ 생애 최초로 취득
요건을 모두 충족해야 함

⇒ 등기사항증명서, 건축물대장, 주민등록초본(해당 주택 1년 거주기간 확인용)