

2023년도 기존 반지하주택 매입 공고

서울주택도시공사는 서울시 내 침수피해를 입은 반지하가구의 소멸과 주거환경 개선을 위해 다음과 같이 임대사업용 반지하 주택을 매입하고자 하오니 매도를 희망하시는 분은 신청하여 주시기 바랍니다.

1. 신청기간 : 2023년 연내 상시 접수

2. 매입대상 주택

가. 아래 요건(①~②)을 모두 충족하고 서울주택도시공사(이하 “공사”라 함)의 사업목적에 적합한 주택

① (주택유형¹⁾) 단독주택(다가구, 다가구용단독), 공동주택(다세대, 연립²⁾) 동별 일괄 매입

1) 「건축법 시행령」 [별표1 용도별 건축물의 종류]의 정의에 따름

2) 단, 다세대·연립주택은 모든 반지하가구 포함 전체 가구수의 1/2 이상 매입 가능

② (지하층주택) 건축물대장 상 지하층의 용도가 주택으로 등재되어 있는 반지하주택

나. 우선 매입 대상

① 침수이력이 있는 반지하주택

－ 침수피해사실확인원 제출 필요

② 서울시에서 작년 특별재난구역으로 지정 요청한 자치구 내 반지하주택

－ 구로구, 금천구, 동작구, 관악구, 영등포구, 서초구, 강남구(개포1동)

③ 지층이 지반에 2/3이상 묻힌 반지하주택

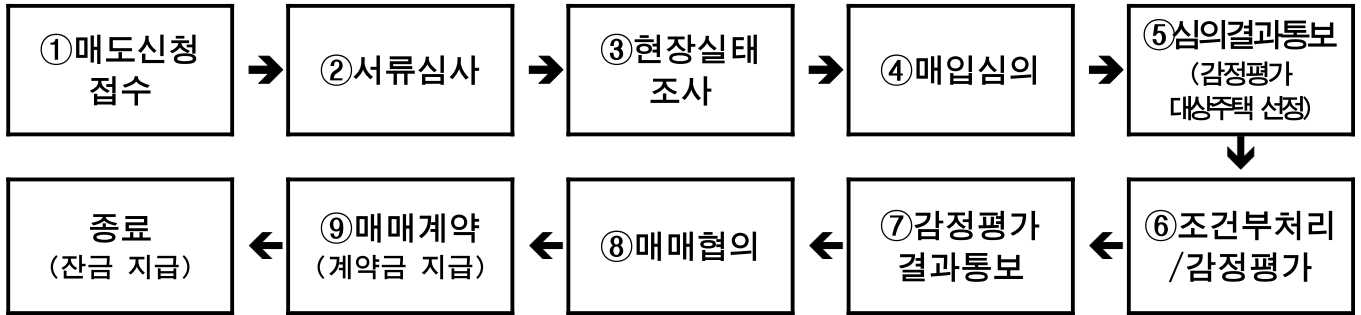
④ 기타 공사에서 매입 필요성이 있다고 인정하는 반지하주택

3. 매입대상지역 및 호수

가. 매입지역 : 서울특별시 전역

나. 매입호수 : 3,450호

4. 매입절차



가. 접수는 다음과 같은 절차로 진행되며 매입심의 결과 통보까지 일정시간(대략 2~3개월 정도)이 소요됨

※ 접수 신청물량 및 공사 계획 등에 의해 변경될 수 있음

- 나. 신청 접수된 주택은 서류심사를 거치게 되며 그 결과를 개별적으로 통보함
- 다. 심의에 상정되는 물건에 대해 현장실태조사를 생략할 수 있으며, 공사 매입 기준에 따라 매입심의위원회에서 가결 여부(감정평가 대상주택)를 결정함
- 라. 심의 가결 물건에 대해 공사 전·현직 임직원 및 직원가족 여부 검증을 실시하며, 검증에 동의하지 않거나 직원 및 직원가족 주택에 해당할 경우 매입하지 않음

5. 매매대금 결정 및 지급

가. 매매대금 결정 : 공사와 매도인이 각각 선정한 감정평가법인에서 평가한 금액의 산술평균금액으로 결정

나. 감정평가법인 결정

- 공사 추천 감정평가법인 선정
 - 「표준지공시지가 조사·평가를 위한 감정평가법인 등 선정에 관한 기준」에 따른 13개 공시전문평가법인 중 공사가 1개 감정평가법인을 선정
 - 이전 차수 감정평가 진행 법인은 당 회차 공사측 선정 법인에서 제외
- 매도인 추천 감정평가법인 선정
 - 매도인이 공사가 선정한 감정평가법인을 제외한 법인 중 1개의 감정평가법인을 추천
 - 매도신청자 선호도조사 결과 득표 1위의 감정평가법인을 선정

- 해당 선정 절차는 심의 차수별로 집계해 결정
- 감정평가법인 선정 결과는 홈페이지를 통해 공개

다. 매매대금 지급

- 매매대금은 **매매계약금, 잔금**으로 지급함
- **매매계약금** : 감정평가금액의 60%
 - 청구가능시기 : 매매계약 체결 후
 - 선결 조건
 - ① 매매계약 체결 동의서 제출
 - ② 매입 심의 조건부 사항 조치 완료
 - 매매계약금 지급 시, 기존 임차인의 임대보증금 등은 지급예정 금액에서 공제하며 이는 매매계약금을 지급한 것으로 간주
- **잔금** : 매매계약금과 유보금(호당 20만원)을 제외하고 지급
 - 청구가능시기 : 소유권이전등기 완료 후
 - 선결 조건
 - ① 잔여 임대차계약 승계 완료 및 지하세대 이주 일정 확정 이후
 - ② 집주인 계속거주 미희망 시 퇴거일에 잔금 지급하며, 계속거주를 희망하는 집주인의 경우 잔금 지급일을 우리공사 임대차계약의 입주일로 정함
- **기타사항**
 - 매도신청 물건에 (가)압류 등 등기사항이 있거나, 매도신청 물건 관련 공사를 상대로 하는 (가)압류 등이 있는 등 공사가 매입하기 곤란하다고 판단되는 경우, 계약이 해제될 수 있음
 - 이중매매, 가압류 등 법적분쟁이 발생하거나 발생할 가능성이 존재하여 권리흡결 또는 하자 없는 부동산 명도 및 소유권 이전이 어려운 경우 대금지급을 보류하거나 계약해제 될 수 있음

6. 매입 불가 주택 기준

가. 개발예정지역 내 주택

- 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」에 의한 재정비촉진지구, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비구역, 「공공주택 특별법」에 의한 공공주택지구 및 도심공공주택복합지구, 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발예정지구 등 개발이 예정된 지역(지구) 내의 주택
- 다만, 개발이 예정된 지구(지역)가 지차제와 지구(구역) 지정의 해제를 합의한 경우 등 해제절차가 진행 중에 있는 경우, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비구역 중 현지개발방식의 주거환경개선사업계획이 확정되거나 준공된 경우, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」에 의한 재정비촉진지구 중 존치관리구역으로 지정된 경우는 신청 가능
- 매입 접수 후 전체 물건 주소지에 대하여 국토교통부를 통한 별도 검증 예정

나. 법률상의 제한사유(건축법 위반, 압류·가압류, 경매개시 등)가 있는 주택

다. 근린생활시설이 포함된 주택

라. 소유자가 공사 전·現직원 본인 및 동거 직계존비속인 주택

마. 임대차계약 승계 거부 및 이주 불가 세대가 있는 주택

바. 반지하층 전체 세대를 매도 대상에 포함시키지 않은 주택

사. 기타 : 공사 ‘매입심의위원회’에서 매입이 불가하다고 판단한 주택

7. 매입 심의 기준

가. 매입심의위원회 ‘심의의결’ 사항 : 가결(조건부 포함), 부결

나. 주요 심의사항

- 공사 매입불가 주택 기준 해당 여부 등

다. 기타사항

- 심의 부결 물건은 심의의견을 반영한 후 매도신청이 가능하며 이전 회차 매입 심의위원회 부결사유 해소의 적정성에 대한 판단은 재접수 회차 매입심의위원

회의 결정에 따름

- 매입심의위원회 매입가결 통지 효력기간은 반지하주택 감정평가 결과 통보일로부터 6개월이며, 효력기간 내 매매계약을 체결하지 않는 경우 효력기간 만료일 익일부터 매입가결 통지 효력을 자동으로 상실

8. 신청접수

가. 기간 : **공고일로부터 연내 상시 접수**

나. 신청방법 : **인터넷 접수 및 우편(방문) 접수**

- 인터넷접수 : 공사 인터넷(누리집) 접수 페이지
 - 공사홈페이지(www.i-sh.co.kr) ⇨ 고객센터 ⇨ 온라인 신청 ⇨ 주택매도신청
- 우편(방문) 접수처 : (우)06336 서울시 강남구 개포로 621, 서울주택도시공사 9층 주택매입부 담당자 앞
- 소유자, 소유자의 대리인 가능(위임장 및 관련 서류 필수 제출)
- 첨부한 서류의 보완이 필요한 경우 원본 서류를 요청할 수 있음
- 원칙적으로 제출된 서류의 변경 및 수정은 불가하며 서류는 일체 반환하지 않음
- 공고 종료 후 접수 결과는 별도로 문자 통보 예정

다. 문의처

- 매입서류 및 행정처리 문의 : 02)3410-7407, 7408
- 접수방법 및 절차 등 일반 문의 : 02)3410-7402 ~ 7411
- 매입심의 관련 문의 : 02)3410-7404, 7410

※ 반지하주택 매입 관련 Q&A 서비스 실시

공사는 해당 사업에 대한 문의사항을 해결할 창구를 마련할 예정입니다. 질문과 답변으로 구성된 Q&A 자료는 정리해서 지속적으로 홈페이지에 게시할 예정이오니 아래 내용 참고하시어 문의해 주시기 바랍니다.

- 일시 : 공고일로부터 연내 상시 접수
- 방식 : 이메일 문의(buying@i-sh.co.kr) 문의시 제목을 [반지하주택]으로 작성
- 답변 : 공사 홈페이지 공지사항에 답변글 정리 후 주기적으로 업로드

9. 제출서류(접수일 기준 7일 이내 발급분 제출, 열람용 제출불가)

가. 반지하주택 매입공고 구비서류 체크리스트(양식1)

나. 반지하주택 매도신청서(양식2)

다. 매도신청주택 건물·임대 현황(양식3)

라. 개인정보 제공 및 이용 동의서(양식4)

마. 청렴서약서(양식5)

바. 위임장(양식6)

사. 공사직원 여부 확인서(양식7)

아. 매도신청자 개인정보 서식(양식8)

자. 물건개요(양식9)

차. 반지하주택 매입사업 임차인 주거상향 신청서(양식10)

카. 반지하주택 매입사업 집주인 계속거주 신청서(양식11)

타. 기타 서류

- 인감증명서

- 토지이용계획확인원

- 토지대장

- 등기사항 전부증명서(7일 이내 발급분, 열람용 제출불가)

- 건축물대장, 건축물현황도

※ 건축물현황도의 경우 등재되어있을 시 제출

- 관할 주민센터(구청)에서 발급한 수해 피해사실 확인원(우선매입대상 해당 시)

※ 향후 매입심의 통과 주택은 반지하주택 매매계약체결 전까지 임대차계약서 등 증빙서류
필수 제출

10. 안내 및 유의사항

- 주택 매도 신청 후 공사와 매매계약체결 전까지는 제3자와의 매매계약이 가능하며 심의결과 등에 따른 미계약으로 발생한 손해에 대해서는 공사에서 책임지지 않음
- 매도신청인의 청렴서약서·청탁행위자 제재 내용 확인 각서·공사직원 여부 확인서 등의 미제출을 이유로 공사가 해당 주택을 매입 대상에서 제외할 수 있음
- 매입대상의 사용·수익·처분과 관련된 법률적 또는 사실적 분쟁 등이 있는 경우는 매도 신청 시 관련 서류를 제출하여 공사가 인지토록 하여야 하며, 비고지 또는 허위 고지한 경우 매입제외, 계약해지 및 계약해제 될 수 있음
- 매도신청인은 공사 직원에 대한 청탁 등 부정한 행위를 할 수 없으며, 부정한 행위가 발생한 경우 매도신청인은 금회 매도신청한 주택을 포함한 모든 물건이 제재확정일로부터 10년간 매입대상에서 제외됨
- 민간임대사업자가 의무임대기간 중에 주택을 양도하는 경우 공사는 임대사업을 승계할 수 없으며, 그로 인해 감면세액의 추징 또는 양도소득세를 감면받을 수 없으니 자세한 사항은 당해 지방자치단체 및 국세청에 확인한 후 신청하기 바람
- 매도신청과 관련해 발생하는 공과금 납부 등 제반비용 일체는 매도신청자 부담임
- 매도신청자(대리인 포함)는 공사가 실시하는 현장실태조사, 감정평가 등에 적극 협조하여야 함
- 매도신청주택의 건물임대현황[양식3]의 증빙서류는 필수 제출 서류로 현황과 불일치하거나 제출되지 않는 경우 매매계약체결이 불가할 수 있음
- 매입심의위원회는 상정된 주택이 매입 공고문에 기재된 매입불가주택기준에 해당하지 않더라도 향후 분쟁 및 민원 발생이 우려되고 입주자의 주거권과 주거편의를 저해할 수 있다고 판단될 경우 부결 처리할 수 있음
- 우선 매입대상의 해당 여부와 관련하여 증빙 책임은 매도신청자에게 있으며, 증빙서류 미제출 혹은 증빙서류가 불충분한 경우 우선 매입대상에서 제외될 수 있음

- 매도인이 2인 이상일 경우, 대표매도인 1인을 선정하여 매도신청을 접수하여야 하며 대표매도인에 대한 위임장도 제출하여야 함
- 공사에서 승계하는 잔여 임대차계약의 기준일은 금회 공고일(2023.04.11.)이며, 공고일 이후 신규로 체결된(기존 계약의 연장은 제외) 임대차계약의 경우 공사에서 승계하지 않음

11. 매입대상주택 선정

- 신청 접수된 주택은 서류심사 및 현장실태조사 등을 통한 매입심의위원회 심의를 거쳐 공사 매입기준에 부합한 주택을 선정함
 - 생활편의성 등 입지여건, 주택의 관리 상태
 - 공부상 등재사항과 실제 사용현황 일치여부 등 주택의 상태
 - 매입가격, 임대현황 및 향후 임대가능성, 관리비부담 적정성 등
- 매입심의 결과는 대표매도신청인에게 개별 공문 통보하며, 매입심의위원회에서 매입불가로 확정된 주택은 감정평가 대상 및 매입대상에서 제외됨
- 다방면의 생활편의성, 건물상태, 임대가능성, 매입가격, 각종 증빙여부 등을 종합적으로 고려하여 매입함
- 공사 매입기준에 부적합한 주택은 공사 계획 물량에 미달하더라도 매입하지 않음

12. 매매협의를 및 계약체결

- 매매협약기간 내 공사와 합의된 매입가격, 매입조건 및 계약관련사항 등에 대해 동의하는 경우 매매계약을 체결함
- 매매협약 완료 후 매도인 측의 귀책사유로 매도가 불가능하게 된 경우, 감정평가 수수료(및 감정평가 수수료의 10%에 해당하는 금액)를 매도인이 부담하여야 함
- 매매협약 완료 후 계약일 이전까지 건물 및 대지에 대한 보전처분, 신탁, 제한물권 등 공사와 협의되지 아니한 채권·채무는 모두 말소하여야 하며, 계약체결 후에는 당해주택 및 대지에 관하여 권리관계 변동을 수반하는 일체의 채권·채무 설정행위 등을 할 수 없음
- 토지 및 건물이 동일소유자로 권리관계가 정리되거나, 소유자가 다르더라도 동시에 매매협약 및 계약체결이 가능하여야 함
- 매매대금은 계약체결 후 계약금을 지급(소유명의자가 신탁회사인 경우 소유권이전 후 계약금을 지급)하며, 소유권이전등기 후 잔금을 지급되, 기존임차인 임대보증금과 공사에서 인수해야하는 채무가 있는 경우 해당 보증금, 채무금액 및 소유자가 부담해야 할 세세공과금 등은 매매대금에서 공제함
- 공사의 표준 부동산매매계약서 기준으로 매매계약을 체결하고 이행사항 등 매입 부대조건은 계약서 특약사항에 기재함
- 공사는 매매협약 완료 후 계약일 이전까지 추가서류를 요구할 수 있으며, 서류 미제출 시 계약이 불가할 수 있음
- 매입대상주택 통보 후에도 추가로 매입기준에 부적합사항이 발견·발생할 경우 매매계약을 체결하지 않을 수 있음

13. 매매대금의 지급

- 매매대금은 계약금, 금융기관 용자금, 기존임차인의 임대보증금, 잔금 및 유보금으로 구성됨
- 매매대금은 소유자가 작성한 계좌입금의뢰서에 기초하여 지급됨
- 금융기관 용자금은 계약체결시 작성하는 ‘청구 및 계좌입금신청서’에 기초하여 소유권이전등기 접수와 동시에 지급하며, 채권자인 금융기관 명의 계좌로 공사가 직접 상환하는 것을 원칙으로 함
- 잔금은 공사가 매도자의 계약조건 이행여부와 임대주택으로 사용할 수 있는 수준의 주택상태를 최종 확인 후 지급함
- 잔금 지급 이전에 매입기준에 합치하지 않는 사실이 발견될 경우, 계약을 해지하고 계약금 등 기지급된 매매대금을 반환해야 함
- 유보금은 공과금 이행, 계약특약사항 이행 등으로 잔금 지급 후 발생할 수 있는 매도인의 책임에 대해 계약시 부과하는 금액을 의미함
- 기존주택 매입임대사업은 국가재정이 투입됨에 따라 계약체결 후 지체 없이 소유권 이전등기 하며, 이에 따라 매도인의 양도소득세 과세시점은 소유권 이전등기일이 됨
- 매도신청 토지 및 건물에 (가)압류 등 등기사항이 있거나, 매도신청 물건 관련 공사를 상대로 하는 (가)압류 등이 있는 경우 등 공사가 매입하기 곤란하다고 판단되는 경우 계약이 해제될 수 있음
- 이중매매 등 법적분쟁이 발생하거나 발생할 가능성이 존재하여 권리흠결 또는 하자 없는 부동산 명도 및 소유권 이전이 어려운 경우 대금지급을 보류하거나 계약이 해제될 수 있음
- 매매계약과정에서 발생하는 부가가치세 및 각종 과세여부 판단을 위해, 계약 체결 전에 건축물대장의 호별 면적 등기를 완료하여야 하며 해당 절차가 완료된 후 매매계약 체결이 가능함

14. 기존 지상층 임차인 및 주택소유자 협조 사항

- 현장실태조사 및 감정평가 등을 위한 공사 직원, 감정평가업자의 해당 주택 방문 시 적극 협조하여야 함
 - ※ 실태조사 및 감정평가 등을 위하여 최소 2회 이상 현장방문(각 세대 방문)이 있으며, 이에 매도신청인(대리인 포함)은 현장방문 시 위 관계인의 방문을 세입자 등 이해관계자에게 미리 고지하고 양해를 구해야 함.
- 기존임차인의 임차권은 공사가 승계하며 이 경우 주택 소유자는 기존 임차세대[양식3]에게 공사로 소유권이 변경될 예정이라는 사실을 반드시 고지한 후 임차인의 서면확인을 받아 매매계약 체결 전까지 제출하여야 함
- 임차권 승계대상 및 반지하주택 이주대상은 금회 공고일 기준(2023.4.11.) 이전에 계약 및 거주사실 확인이 필요함
- 매도 시점에 반지하주택에 거주자가 있는 경우 해당 임차인이 작성한 주거상향 신청서[양식 10]를 반드시 제출하여야 함
- 주택소유자는 매도 신청 이후 소유권 이전 등기 시까지 선량한 관리자로서의 의무를 다하여야 하며, 이전등기와 무관하게 잔금 수령까지 목적물에 대한 위험을 부담하여야 함
- 인접토지경계가 불명확하여 분쟁의 우려가 있는 주택은 필요한 경우 경계복원 측량 등을 요청할 수 있으며, 이 경우 매도 신청인 부담 하에 적극 협조하여야 함
- 감정평가 당시 주택에 설치된 시설물은 부합물로서 감정평가금액에 포함되므로 반출·철거할 수 없음
- 매도 시점에 반지하층에 외국 국적의 임차인이 있는 경우, 공사로의 임대계약 승계 및 주거 이전이 불가능하므로 매도인 책임 하에 매매계약 전 명도완료 하여야 함

15. 기타사항

- 해당 공고는 반지하주택 매입 관련 질의 사항 추가 및 매입 계획 변경 등을 사유로 추후 수정될 수 있음

2023. 4. 11.
서울주택도시공사