

2023년

# 기존 반지하주택 매입공고

# Q&A



## Q.1

현재 소유하고 있는 주택의 반지하에 외국인이 거주하고 있습니다.  
SH공사에 매도 시 외국인의 경우에도 잔여 임대차계약 승계 및 주거상향이 가능한가요?

### A

현재 외국인 임차인이 주택의 지하층에 거주하시는 경우, 매입임대주택 입주 자격 상 외국인은 일반 매입임대주택 입주가 불가능함에 따라 우리공사로의 계약 승계가 불가능합니다. 다만, 외국인 임차인이 주택의 지상층에 거주하는 경우 잔여 계약기간에 한하여 임대차계약 승계가 가능하며 승계된 임대차계약이 만료되는 경우 우리공사와의 재계약은 불가능함을 알려드립니다.

## Q.2

현재 소유하고 있는 주택의 임차인 중 타기관 전세계약 형태[예) LH 전세임대 등]로 계약을 체결한 임차인이 있습니다. 이 경우 SH공사로 주택 매도 시 임대차계약의 승계가 가능한가요?

### A

현재 국토교통부 및 관련 기관과 조정을 통해 타기관의 전세임대 임대차계약을 승계하는 방식을 검토 중에 있습니다. 관련된 부분이 확정되는 대로 매입공고에 반영될 예정입니다.

Q. 3

현재 공실이 있는데, 매도신청 접수 이후 신규 임대차 계약을 체결하는 것이 가능한가요?  
(반지하 세대, 지상층 세대)

A

본인 소유의 재산에 대한 처분(임대, 매매)권한은 소유자에게 있으므로, 우리 공사의 허가가 필요한 사항은 아닙니다. 다만, 우리공사와 매매계약을 체결할 시 잔여 임대차계약을 승계하는 과정에서 공고일 등 특정 기준일 이후의 신규 임대차계약은 승계대상에서 제외되는 경우가 있을 수 있으니 가급적 공고일 이후의 신규 임차 등 주택 내 계약의 변동은 지양하시는 것을 권고드립니다.

Q. 4

전세세입자의 경우에도 SH에서 매입 시 계약기간을 보장해 주나요?

A

우리공사와 매매계약을 체결하게 되는 경우, 계약갱신청구권을 포함한 잔여 임대차계약기간의 경우 우리공사가 이를 승계하게 됩니다.

Q. 5

건축물 대장상 지상층의 주용도가 사무실로 되어 있는데 신청이 가능한가요?

A

우리공사에서 매입하는 반지하주택의 경우, 향후 매입임대주택으로 공급하는 것을 전제로 합니다. 따라서 지상층 주택의 용도가 주택이 아닌 경우 주택으로 용도변경을 진행하신 후에 매도신청 접수 절차를 진행해주시기 바랍니다.



Q. 6

매도인이 여러 명인데, 인감증명서가 모두 필요한가요?

A

매도인이 2인 이상인 경우, 인감증명서를 포함한 모든 제출서류는 각 매도인 별로 제출해주셔야 합니다.

Q. 7

반지하 침수이력은 어떻게 증빙할 수 있나요?

A

소유하고 계시는 주택의 관할 주민센터 혹은 관할 구청으로 문의하셔서 침수피해를 증빙할 수 있는 서류를 발급받은 후 제출하시면 됩니다.

Q. 8

반지하 세대 이주의 경우 이사비용이 보장 되나요?

A

반지하 세대 임차인의 주거이전 시, 일정 기준에 따라 최대 40만원 한도 내에서 주거이전비용이 지원될 예정입니다. 지급 금액 및 지급 시기, 지급 방법 등은 향후 개별 물건 매매협의 시 별도로 안내할 예정입니다.



Q. 9

현재 주택의 반지하에 거주하고 있는 임차인이 있는데,  
어떤 매입임대주택으로 주거상황이 가능한지 궁금합니다.

A

반지하세대 임차인의 경우, 현재 거주하고 계신 주택 인근의 우리공사 매입임대 주택 공가가 있는 경우 해당 주택으로 이주가 가능합니다. 또한 임차인 본인의 희망여부에 따라 현재 거주하고 계시는 주택의 지상층 공가가 있는 경우 해당 호실로의 이주도 가능합니다.

Q. 10

지상층에 살고 있는 매도인도, 서울주택도시공사로 소유권 이전 완료 후에도  
계속 계약을 연장하면서 살 수 있나요?

A

우리공사로 소유권을 이전한 주택의 기존 소유자인 경우, 해당 주택에 계속 거주희망 시 우리공사 매입임대주택 입주자로 분류되어 (재)계약 역시 기존 매입임대주택 입주자와 동일한 기준이 적용됩니다. 따라서 계약 연장 여부의 판단은 재계약 시점의 소득, 자산 등 우리공사 매입임대주택 공급 기준을 확인하여 주시기 바랍니다.

Q. 11

우리공사로 매도가 결정될 시, 퇴거를 희망하는 기존 임차인에게  
반환할 임대보증금 등이 있는 경우 소유자가 이를 부담해야 하나요?

A

우리공사에서 주택을 매입하기로 최종 협의되는 경우, 계속 거주를 희망하는 임차인은 잔여 계약 승계의 대상이 되지만 퇴거를 희망하시는 임차인의 경우 우리공사에서 계약을 승계하거나 퇴거를 지원하는 대상이 아닙니다. 따라서 현재 거주하고 계신 임차인이 퇴거를 희망하시는 경우, 임대보증금 반환 및 명도에 수반되는 비용은 현재 임대인인 주택 소유자가 부담하셔야 합니다.



## Q. 12

현재 임대사업자로 등록하여 임대사업을 진행중입니다.  
SH공사로 매도 시 양도세 감면등의 혜택을 받을 수 있나요?

A

조세특례제한법 제97조 및 제97조의 9 등 관련 법률에 따라 우리공사로 주택을 매도하시는 경우 '임대의무기간 경과'에 따라 양도세 감면 등의 혜택을 받으실 수 있습니다. 다만 임대의무기간 내에 주택을 매도하시는 경우 혜택 미적용 및 기타 불이익이 있을 수 있으니 매도신청 접수 시 이점에 유의하여 접수하여 주시기 바랍니다.

## Q. 13

SH로부터 매입예정가격을 통지받은 이후, 매도신청을 철회하는 것이 가능한가요?

A

우리공사에서 매입대상주택 통보 시 제시하는 매입가격에 대하여, 최종 매매협약이 완료되는 시점까지 매도의사 철회가 가능합니다. 다만 매매협약 완료 후 매매계약 체결 절차가 개시되는 시점 이후로 매도인의 단순 변심 등 귀책있는 사유로 매도신청을 철회하시는 경우 기진행된 감정평가 수수료와 위약금이 부과됩니다.

## Q. 14

매도신청 이후 SH공사에서 현장조사를 실시하는 것으로 안내가 되어있는데,  
구체적인 진행 방법과 주택소유자의 협조사항에 대하여 안내해주시기 바랍니다.

A

매도신청 접수된 주택에 대하여, 반지하 및 지상층의 세대 외부·내부 확인을 위하여 우리공사에서 현장조사를 진행합니다. 이 경우, 방문 전 개별 주택 소유자 및 대리인 측에 방문 일정을 통보할 예정이며 현장 방문 시 세대 확인이 가능하도록 임차인 협조를 부탁드립니다.



Q. 15

건축물 대장상에 가구 수로 인정되지 않는 옥탑방 임차인이 있는 경우 임대차계약 승계가 가능한가요?

A

매입된 주택은 우리공사에서 임대주택으로 활용이 가능하여야 합니다. 하지만 건축물 대장상 표시되지 않는 옥탑의 경우 우리공사에서 매입 후 주택으로 활용이 불가능합니다. 따라서 옥탑 거주 임차인의 경우 임대차계약 승계가 불가하며, 해당 임차인 명도 후에 매도가 가능합니다.

Q. 16

매도인이 여러 명인 경우 대리인 선임은 어떻게 하나요?

A

우리공사에서는 원칙적으로 복수 대리인을 인정하지 않습니다. 따라서 매도인 간에 합의를 통하여 한 명의 대리인에게 매도와 관련된 권한을 위임하여 신청해 주시기 바랍니다.

Q. 17

오래된 구축이라 건축물현황도가 없는 경우에는 제출하지 않아도 되나요?

A

건축물 현황도가 없는 주택의 경우, 매입절차 진행에 따라 매매계약 체결 전 현황도 작성을 위해 공사측 건축사사무소에서 현장방문을 요청드릴 수 있으며 현장방문을 통한 현황도 작성 절차에 협조해주셔야 합니다.



Q. 18

불법 건축물의 경우 매입 접수 이전에 원상복구해야 하나요?

A

불법건축물의 경우 가급적 매입접수 시 원상복구를 권고드립니다. 매입 접수 단계에서 불법사항이 존재하는 경우, 향후 우리공사 매입 심의 결과에 따라 조건부 조치사항으로 불법사항에 대한 원상복구를 사후적으로 진행하셔야 할 수 있음을 안내드립니다.

Q. 19

임대차계약서는 매입 심의 가결 이후 제출해도 되나요?

A

임대차계약서는 해당 주택 내 승계불가 임대차계약의 존재 여부를 확인하기 위해 서류접수 단계에서 필수제출 사항으로, 원활한 매입절차 진행을 위해 서류 접수단계에서 제출해주시기 바랍니다.

Q. 20

다세대주택의 경우, 매입 접수 요건 충족을 어떻게 확인할 수 있나요?

A

다세대(연립) 주택의 경우, 매도신청 접수를 위해 두가지 요건을 충족하셔야 합니다. 첫째로 반지하 모든 세대를 포함하여 매도신청하셔야 하며, 두 번째로 매도신청 접수 세대 수가 전체 주택의 1/2 이상이어야 합니다.



Q. 21

매도신청 접수로부터 매매계약 체결까지 대략적으로 소요되는 시간이 어떻게 되나요?

A

매도신청 접수로부터 최종 매매계약 체결까지는 대략적으로 2개월 정도 소요됩니다. 기간이 정해져있는 공고의 경우, 매도신청 접수 마감일을 기준으로 하며 별도 기한 없이 연내 상시 공고 형태로 진행되는 경우 매도신청 접수일이 기간 산정의 기준일이 됩니다. 다만, 개별 회차 접수 및 심의 현황에 따라 세부 일정은 달라질 수 있습니다.

Q. 22

주택 매도 과정에서 발생하는 부대비용(불법사항 철거, 소유권이전등기비용 등)은 누가 부담하나요?

A

주택 매도 과정에서 발생하는 불법사항 철거 등 부대비용은 매도인이 부담하셔야 합니다. 다만, 주택 매매를 위해 시행하는 감정평가비용은 우리공사에서 부담하며 매매협의 완료 이후 매도포기 의사를 표시하시는 경우 감정평가에 소요된 수수료는 매도인이 부담하셔야 합니다.

Q. 23

매도신청 전에 매입 가격을 대략적으로 알 수 있는 방법이 있나요?

A

접수하시는 주택의 가격은 매입 가결 이후 진행되는 감정평가에 의해 결정되는 사항으로, 매도신청 단계에서는 공사에서도 해당 주택의 가격을 알 수 없습니다. 따라서 접수 전에 매입가격을 안내해드리는 것은 불가능함을 양해하여 주시기 바랍니다.





Q. 24

지하층 거주자가 주택 소유자인 경우, 집주인 계속거주신청서와  
임차인 주거상황신청서 중 어떤 양식을 제출해야 하나요?

A

반지하 거주자의 경우, 우리공사와 매매계약 체결 시 기존 거주하시던 반지하주택에는 거주하실 수 없습니다. 단, 우리공사로 주택을 매도함과 동시에 무주택자가 되는 경우에는 주거상황대상이 되며 임차인 주거상황신청서 작성 시 해당 주택 지상층 공가 또는 인근 SH임대주택으로 이주하실 수 있습니다.

Q. 25

매도 신청서 상 매도 희망가격이 감평가격에 영향을 미치나요?

A

매도신청 시 제출해주시는 매도희망가격은 심의 시 참고자료로 활용되는 사항으로, 실제 매입가격의 결정과는 무관합니다. 따라서 부담없이 매도희망가격을 작성해주시면 됩니다.

Q. 26

물건 개요 중 기타확인사항의 단열 항목이 개인이 작성하기엔 어렵습니다.  
어떻게 확인하나요?

A

물건 개요 중 기타확인사항의 경우 주택의 소유자가 건축물 대장과 실제 건축물 등을 참고하여 작성해주셔야 합니다. 외관상으로 확인이 어려운 경우 건물의 준공 도서 및 현황도면 등 소유하고 계신 공부상의 내용을 바탕으로 작성해주시기를 요청드립니다.



Q. 27

다중주택도 접수가 가능한가요?

A

다중주택은 건축물용도 상 단독주택으로 분류되며, 우리공사에서는 단독주택 중 다가구유형만을 매입대상으로 하고 있습니다. 따라서, 건축물대장 상 용도가 다중주택인 주택의 매도는 불가능함을 안내드립니다.

Q. 28

소유하고 있는 주택이 불법증개축으로 인해 위반건축물로 등재되어 있습니다.  
건축법 위반에 해당하는 거 같은데 매도가 가능한가요?

A

불법증개축이 있는 주택의 경우에는 건축법 위반으로 판단되어도 서류상 매입 불가 주택에 해당하지 않아 매도 신청이 가능하십니다. 다만 위반건축물 등재 사실이 매입심의위원회에서 평가에 반영되며, 심의결과에 따라 해당 사항에 대해 원상복구를 요청드릴 수 있습니다.

