

9. 住宅供給에 관한 質疑應答 要旨

資料提供: 建設部

제 4 절 공동주택관리

1. 입주자 대표회의 구성원의 서면결의

〈질의요지〉

가. 아파트 입주자 대표회의를 소집하여 심의안건을 회의에 상정코자 하나 동별 대표 개개인의 직업문제상 혹은 휴가, 가정문제, 기타 여건으로 회의소집이 아니되는 경우 회의에 가름하여 안건을 동대표에게 회람시켜, 서면결의(날인) 하는 것이 유효한지 여부

나. 서면결의도 아니되고 회의소집도 아니된다면 매월 관리비 심의부과 등의 주요업무를 진행할 수 있는 대안은 무엇인지

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

동별대표자가 불가피한 사유가 있어 입주자 대표회의의 회의에 참석할 수 없는 경우에는 서면 또는 당해 동의 다른 입주

자를 대리인으로 지명하여 의결권을 행사할 수 있을 것임.

(주관 01254-15517: 88. 8. 10)

2. 공동주택의 입주자 대표회의의 의결정족수

〈질의요지〉

가. 공동주택관리령 제10조 제4항의 규정에 의하면 공동주택의 관리방법을 입주자 대표회의 구성원 2/3 이상의 찬성으로 결정토록 명시되어 있는 바, 관리방법의 결정이전에 그 구성원의 일부가 사임 또는 유고된 상황에서도 원래의 구성원 2/3의 찬성을 득하여야 하는지

나. 불참이나 기타의 사고가 아닌 사임 또는 유고로 인한 공석이므로 현인원의 2/3 이상의 찬성을 득하여도 결정된 사항으로 인정될 수 있는지의 여부

(질의자: 충남도지사)

〈회신내용〉

공동주택의 입주자 대표회의의 결의는

사안에 따라 그 구성원 과반수 또는 2/3 이상의 찬성으로 하는 바, 여기서 구성원이란 동별대표자의 정원을 말하는 것으로 결원을 뺀 현재원을 말하는 것이 아님.

(주관 01254-14283: 88. 7. 25)

3. 회장유고시 직무대행

〈질의요지〉

가. 입주자 대표회의 회장임기가 1987.

12. 31자로 만료되어 신대표회의를 미 구성하였을 경우 차기 대표회의 구성시까지 직무대행을 하는지

나. 동대표자 선출자중 소유권자의 배우자(처)일 경우와 소유권은 있으나 주민등록이 미등재되었을 경우 자격 유무

다. 소유권자로서 해당 동에 6개월 이상 실거주하고 있으나, 주민등록은 6개월 이하로 등재되었을 경우 동대표자 결격 유무

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

가. 공동주택의 동별대표자가 될 수 있는 자격은 공동주택관리령 제10조 제1항 및 제2항의 규정에 의하여 당해 공동주택의 소유자로서 소유권을 가진 공동주택의 전유부분에 6개월 이상(주민등록이 되어 있고 실제 거주하는 경우를 말함) 입주거주하고 있는 입주자에게만

있으므로, 공동주택의 소유권이 없는 입주자(직계존비속이나 배우자 또는 전세입주자 등)는 동별대표자가 될 수 없는 것임.

나. 업주가 대표회의 회장이 공석일 경우의 그 직무대행에 대하여는 관리규약이 정하는 바에 따라 이사가 수행하여야 할 것임.

(주관 01254-619: 88. 1. 14)

4. 의무관리기간 중 관리소장의 인건비 부담

〈질의요지〉

관리소장 인건비를 의무관리기간 동안 사업주체에서 부담해야 하는지, 입주자들이 부담해야 되는지

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

사업주체는 주축법 제38조 제5항 및 공동주택 관리령 제8조의 규정에 의하여 공동주택이 준공된 후 1년간은 의무적으로 관리하여야 하며, 이 기간중의 관리는 입주자의 동의에 관계없이 사업주체가 직접 관리하거나 동 법 제39조의 규정에 의한 주택관리인을 선정하여 관리업무를 대행하게 할 수 있는 것이고, 이 경우 당해 단지의 관리에 필요한 기술자를 관계 법령에 적합하게 확보하여야 할 것이며,

사업주체의 의무관리기간 중이라 하더라도 직원의 급여를 포함한 공동주택의 관리에 소요되는 비용은 당해 공동주택의 입주자가 부담하여야 하는 것임.

(주관 01254-10823: 89. 5. 16)

5. 공동주택의 일부동에 대한 방수공사비 부담

<질의요지>

단지내 11개동 중 3개동 지하(상시 출입하는 지하실이 아니고 난방배관 및 각종배관 보수시만 출입할 수 있는 낮은 대지에 위치한 3개동의 공유지분의 지하임)에 물이 스며들어 3동 주민의 민원으로 방수공사를 하고자 하는 방수공사비는 ①전체 주민이 부담할 것인지 ②3동 주민만이 부담할 것인지 ③3동에는 1-2호, 3-5호, 6-7호 라인이 있는데 물이 스며든 부분은 1-2호 라인 지하임. 1-3호 라인만이 부담할 것인지

(질의자: 민원인)

<회신내용>

공동주택의 전유부분 및 공유부분의 구분과 그 보수 등의 관리책임 및 비용부담 등은 공동주택 관리령 제9조의 규정에 의하여 관리규약으로 정하는 바에 따라 처리함이 가할 것이나, 공유부분일 경우에는 관리주체 주관으로 보수처리하여야

할 것임

(주관 01254-10823: 89. 5. 16)

6. 공동주택난방 방수의 중앙집중식 및 개별난방 혼합 공동주택의 경우 주민자치관리기구 분리

<질의요지>

광주직할시장의 인가를 받아 중앙집중식 및 개별난방 혼합으로 주민자치관리를 하고 있으며, 동일 단지내에 위치한 중앙집중식 난방아파트 16개동 420세대에서 자치관리 분리를 요망하고 있는바

가. 난방=420세대, 비난방=1,960세대, 계 2,380세대 중 난방 세대만이 분리하여 자치관리가 가능한지의 여부 및 동일 단지내에서 대표회의와 자치관리 기구가 2개로 인가 승인관계 여부

나. 가능한 경우 제반 수속절차 관계 사항은

(질의자: 민원인)

<회신내용>

가. 공동주택 관리단위(단지)는 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의한 사업계획 승인에서 정하는 바에 따라야 할 것이므로 귀단지 사업계획에서 정하는 관리단위(단지)를 하나의 단지(중앙집중식 및 개별난방혼합)로 계획되었다면 이에 따라 관리함이 타당할 것이며

나. 동법 제38조 제4항의 규정에 의거 공동주택단지내 복리시설 중 일반에게 분양된 복리시설(판매시설 등)은 관리방법에 있어서 자치관리기구를 구성하거나 주택관리인에 의한 관리를 의무사항으로 정하지 않는다는 것이므로 복리시설의 소유자가 자율적으로 관리할 수 있으나, 관리방법 이외에 행위허가 등에 대해서는 적용을 받는 경우도 있음.
(주관 01254-5007: 88. 3. 22)

7. 사업주체 의무관리기간 중 입주자 대표회의 구성

<질의요지>

공동주택 입주자대표회의 구성에 있어 사업주체 의무관리기간 중 구성 가능 여부

(질의자: 민원인)

<회신내용>

공동주택관리령 제8조 제1항의 규정에 의거 사업주체가 준공일로부터 1년간은 의무적으로 관리하도록 규정하고 있으나, 사업주체 의무관리기간 중에도 주택건설촉진법 제38조 제6항, 제7항, 제8항 및 동령 제8조 제3항의 규정에 의거 입주자가 입주자대표회의 및 자치관리기구를 구성하여 시장 또는 군수의 인가를 받는 경우에는 해당 공동주택의 관리를 인수받을

수 있는 것임.

(주관 01254-16432: 88. 8. 23)

8. 노인복지시설의 관리주체

<질의요지>

가. 노인복지시설의 관리주체에 대하여 주택공사에서 분양한 노인정은 주택건설촉진법 시행규칙 제3조 제2항 제3호의 규정과 같이 단지내 노인복지시설이므로 이의 관리주체는 동법 제38조의 규정을 근거로 하여 당연히 관리사무소가 관리주체가 되는 것으로 사료되는바, 이의 정확한 법규해석과 근거

나. 아파트 단지내 노인복지시설(노인정)은 주택건설기준에 관한 규칙에 의하여 설치된 공유 복리시설이므로 노인정의 해당분에 대한 자치운영비, 공동전기료, 공동수료 및 오물수거료 등 상가 자치운영에 관련된 운영비와 공공요금은 아파트 단지내에 거주하는 전체주민이 부담해야 되는 것으로 사료되는바, 상가의 관리운영비를 아파트 관리사무소에 청구하여도 적법한 것인지, 아니면 노인정에 직접 청구해야 되는 것인지 여부

다. 위 질의사항이 모두 부당하다면 상가상인들이 직접 손실을 보고 있는 노인정분에 대한 제반 상가운영비와 공공요

금을 어디에다 청구해야 되는 것인지의
법적근거 및 청구절차 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

공동주택단지내 복지시설인 노인정의
설치는 주택건설기준에 관한 규칙 제33
조의 규정에 의거 공동주택을 10세대
이상 건설할 경우에는 의무적으로 설치하
는 입주자의 공유시설로서 노인정에 대한
관리비의 별도부과는 부당할 것이며, 판
매시설과 함께 설치된 노인정의 관리 등
은 공동주택의 관리주체와 협의하여 처리
할 사항으로 봄.

(주관 01254-24789: 88.12. 16)

9. 공동주택의 난방비의 연간 예산항 목

〈질의요지〉

가. 월간 실소요비용을 익월 결산 부과하
는 난방비에 대하여 별도로 연간 예산
편성항목에 포함할 필요성이 있는지의
여부

나. 전기료 및 수도료 예산 포함 타당성
여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

공동주택의 난방비는 공동주택관리령

제15조 별표 3의 규정에 의거 월간 실제
소요된 비용을 분양면적에 따라 균등배분
(분양면적에 의한 산정이 심히 곤란한 경
우에는 전용면적에 따라 균등배분함)하거
나 월예산액을 분양면적에 따라 균등배분
하고 사용실적에 따라 정산하며, 열사용
량 계측기가 설치된 경우에는 월간사용량
에 의한 비용을 세대별 계측기에 의하여
배분하여야 할 것임.

(주관 01254-18181: 88. 9. 13)

10. 공동주택점포에 부동산소개업 허 가시 용도변경

〈질의요지〉

아파트 단지내 상가층 개인에게 분양된
점포의 용도가 “점포”로 명시되어 있는
바

가. 동점포로 부동산소개업 등 기타의 허
가를 받고자 하면 동아파트 입주자 대
표회의의 승인을 얻어야만 이에 해당하
는 용도변경이 가능한지

나. 같은 아파트 단지내라 하여도 상가법
인체가 분양받아 소유한 점포는 용도변
경 없이도 동 법인체 사업계획만으로
모든 허가가 가능한 것인지

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

주택법 제33조의 규정에 의하여 사업

계획 승인을 얻어 건설한 공동주택과 그 부대시설 및 복리시설(판매시설)을 타용도로 사용하고자 하는 때에는 당초 사업계획 승인시 토지이용 계획에 적합한 경우 동법 제38조 제2항 단서의 규정에 의해 용도변경허가(허가기준 및 절차를 공동주택관리령 제6조 별표 2)를 받아야 할 것임.

(주관 01254-16660: 88. 8. 25)

11. 관람집회시설의 근린생활시설로의 용도변경

<질의요지>

가. 종전의 주택건설촉진법 제31조(주택의 건설기준 등)의 규정에 적합하게 사업계획 승인을 받아 건설된(79. 4. 9 준공) 복리시설과 기타 시설의 복합건축물(용도: 복리시설인 판매시설, 의료시설, 기타시설인 근린생활시설, 관람집회시설) 중 관람집회시설(예식장)을 근린생활시설로 용도변경할 수 있는지

나. 위 복합건축물 중 판매시설의 일부를 약국용도로 변경할 수 있는지

(질의자: 민원인)

<회신내용>

가. 주축법 제38조 제2항, 공동주택관리령 제6조 및 별표2의 규정에는 기타시설(기타 건축물)간의 용도변경에 대한

여 별도의 절차를 규정하고 있지는 않으나 동법시행령 제30조의2 제2항, 별표 4 제1호 “가”목의 규정에 적합한 용도의 범위내에서 건축법 시행령 제102조 제4항 등의 규정을 참작하여 시·도지사의 허가를 받아 용도변경이 가능할 것이며

나. 복리시설인 판매시설을 타용도로 사용하고자 하는 때에는 동법 제38조 제2항, 공동주택관리령 제6조 및 별표2의 규정에 의거 용도변경허가를 받아야 할 것임.

(주관 01254-16010: 88. 8. 18)

12. 공동주택 지하층의 판매시설을 근린생활시설로의 용도변경

<질의요지>

주택건설촉진법(주택건설기준에 관한 규칙) 시행전에 판매시설로 건설분양한 공동주택의 지하실을 근린생활시설(이용원)로 용도변경이 가능한지 여부

(질의자: 민원인)

<회신내용>

주축법 제33조의 규정에 의한 사업계획 승인을 얻어 공동주택의 지하실에 건설한 판매시설을 타용도로 사용하고자 하는 때에는 동법 제38조 제2항 단서의 규정에 의해 용도변경허가(허가기준 및 절차

차는 공동주택 관리령 제6조 별표 2에 규정 있음)를 받아야 할 것이며, 이 경우 동법 제31조 및 동법 시행령 제30조의 2 규정에 의하여 판매시설 중 당해 공동주택 매세대당 바닥면적 기준으로 0.6㎡를 초과하는 부분으로 판매시설 외의 용도로 사용하는 바닥면적이 그 건축물 연면적의 1/2 이내이어야 함.

(주관 01254-10410: 88. 6. 2)

13. 공동주택 보일러실의 타용도로의 용도변경

〈질의요지〉

공동주택단지내 중앙집중방식이 지역난방공사의 열원공급시설로 교체됨으로 인하여 입주민들의 공유시설인 중앙공급실(보일러실)이 필요없게 되어 동 시설물을 타용도로 용도변경할 수 있는지 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

주택건설촉진법 제33조의 규정에 의한 사업계획승인을 얻어 건설한 공동주택 단지내 입주자의 공유시설(보일러실)이 필요없게 되어 부득이 용도변경하고자 할 때에는 공동주택관리령 제6조 별표 2의 복리시설의 용도변경허가기준에 따라 복리시설의 절차기준에 적합한 범위내에서 입주자 대표회의의 동의를 얻고 허가를

받아 변경하되, 입주자의 공유시설인 관리용시설, 노인복지시설, 체육시설 용도의 범위내에서 용도변경이 가능할 것임

(주관 01254-21508: 88. 11 1)

14. 공용부분 난방공급관 개량절차

〈질의요지〉

주택법 제33조의 규정에 의한 사업계획승인을 얻어 건설한 공동주택의 난방효과 증진을 위하여 공용부분의 난방공급관을 개량하고자 하는 경우의 절차 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

입주자 전유부분의 대수선행위가 아닌 공동주택의 난방효과 증진을 위하여 공용부분의 난방공급관을 개량하고자 하는 경우라면 원칙적으로 주택건설촉진법 제38조 제1항 및 공동주택관리령 제10조 제6항 제5호 및 제6호의 규정에 의거 당해 공동주택의 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 결정할 수 있을 것임.

(주관 01254-5482: 88. 3. 29)

15. 미분양세대의 하자보수 대상 여부

〈질의요지〉

사업주체가 정하여진 기간내 하자보수

를 이행하지 아니할 때에 입주자 대표회의는 하자보수보증금으로 직접 보수하거나 제3자에게 대행시킬 수 있다고 보는바, 하자보수범위에 미분양세대인 전세자 및 월세자의 세대(사업주체와 계약체결)도 하자보수의 대상에 포함되는지의 여부 (질의자: 민원인)

〈회신내용〉

주축법 제33조의 규정에 의한 사업계획 승인을 얻어 건설한 공동주택의 하자보수를 사업주체가 하지 아니할 때에는 공동주택관리령 제16조 및 제18조의 규정에 의하여 입주자대표회의가 이를 준공검사권자에게 통보하고, 통보를 받은 준공검사권자는 하자여부를 조사하여 하자로 판명된 때에는 기간을 정하여 사업주체에게 하자보수를 명하고, 사업주체가 정하여진 기간내에 이행하지 아니할 때에는 동령 제17조의 규정에 의하여 예치된 하자보수보증금으로 입주자대표회의에서 직접보수하거나 제3자에게 대행시켜 하자보수를 할 수 있고, 이 경우 입주자대표회의는 하자보수보증금의 사용내역을 사업주체에게 통보하여야 할 것이며, 임대를 목적으로 하는 공동주택으로 사업계획을 받은 경우 이외에는 미분양세대인 전세입자 여부 등에 관계없이 하자보수책임이 있음.

(주관 01254-21952: 88.11. 8)

16. 특별수선충당금 예치기관, 예치명의 등

〈질의요지〉

- 가. 특별수선충당금은 어느 은행에 어떠한 방법으로 예치보관해야 하는지
- 나. 특별수선충당금은 누구 명의로 은행에 예치하고 누가 관리보관하는지
- 다. 특별수선충당금을 사용하고자 할 때에는 어떠한 서류를 구비하여 누구에게 사용승인을 받는지
- 라. 특별수선충당금은 어떠한 목적을 사용해야 하는지
- 마. 특별수선충당금은 사용계획서에는 무슨 사항을 구비해야 하는지
- 바. 특별수선충당금은 사용하는 공사계약을 도급하고자 할 경우 어떠한 방법으로 계약을 해야 하는지
- 사. 특별수선충당금을 사용하는 계약공사에는 누가 감독 또는 검사를 하는지
- 아. 특별수선충당금을 사용하는 공사계약 당사자가 계약을 완료한 때에 이행을 확인하려면 어떤 방법으로 하는지
- 자. 특별수선충당금을 지출하려면 어떤 서류절차를 갖추어야 하는지
- 차. 특별수선충당금을 사용한 공사계약대상자에게 채무(계약공사대금)을 어떤

방법으로 지출해야 하는지

카. 퇴직급여충당금은 어떤 방법으로 예치보관해야 하는지

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

가. 주택건설촉진법 제38조의2 및 공동주택관리령 제24조의 규정에 의거 적립하는 특별수선충당금은 장기수선계획에 따라 공동주택 등의 노후시설의 보수, 교체 등에 사용하기 위하여 한국주택은행에 적립하는 것으로서 장기수선계획에 의하여 수선하는 공사에만 사용하여야 할 것이고,

나. 공동주택관리비 등의 보관 예치, 사용(지출)시에는 입주자대표회의 회장과 관리사무소 소장을 포함한 2인 이상의 공동명의로 관리하여 할 것임.

(주관 01254-10823: 88. 5. 16)

제 5 절 국민주택기금 용자

1. 임대주택 등의 자금지원

〈질의요지〉

1. 건설세대수가 5~9세대일 경우의 국민주택기금 임대주택건설자금의 지원에 대하여

가. 지원대상은 주택건설사업등록자이

어야 하는지

나. 건축허가를 받아 건설하는 경우 지원가부

2. 태양열주택자금 지원에 대하여

용자대상과 대출한도액 산정

3. 다세대주택에 대한 자금지원에 대하여

가. 주택건설 가능 세대수

나. 주택공급에 관한 규칙 적용 세대수

다. 동일한 사업주체가 일단의 주택단지 중 수 개의 공구로 구분하여 건설한 경우 전체공구 건설세대수의 합이 20세대 이상인 경우 사업계획승인 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

1. 가. 임대주택의 건설자금은 등록업자, 등록업자와 공동으로 사업을 수행하는 토지소유자, 고용주가 용자받을 수 있음.

나. 지원가능함

2. 가. 용자대상은 60㎡ 이하의 주택에 한정됨

나. 대출한도액 산정은 주택건설 종합계획 및 국민주택 기금운용계획에 의함.

3. 가. 주택건설등록업자의 경우 세대수 제한없으나 비등록업자는 20세대 미만임.

나. 20세대 이상임
다. 동일한 사업주체가 일단의 주택 단지를 수개의 공구로 구분하여 순차로 주택을 건설하더라도 전체공구의 건설세대수의 합이 20세대 이상인 경우에는 주택건설사업계획승인을 받아야 하며 주택건설기준에 관한 규칙을 적용받게 됨.

(주정 30414-4313: 86. 3. 7)

2. 국민주택기금 대출의 선급

〈질의요지〉

국민주택기금운용 및 관리규정 제24조 제2항과 관련하여

- 가. 국민주택기금 대출의 선급가능시점'
- 나. 선급금액 및 선급한도 결정기준 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

84. 8. 21 국민주택기금운용 및 관리규정 제24조 제2항의 선급금제도를 개정한 것은 건축자재대금 및 공사대금의 원활한 지급 등을 통하여 민간주택사업자의 국민주택건설을 촉진하기 위한 것으로

- 가. 자금용자 승인후이면 기성고에 관계없이 선급 가능하다 할 것이고
- 나. 선급금액은 대출금의 90% 범위내

에서 대출하되 기성고투입금액과는 관계없이 당해주택건설대지 또는 타 담보물의 감정가격범위 내에서 미리 지급할 수 있다 할 것임.

(주정 450-440: 85. 1. 12)

3. 주택자금 융자의 담보

〈질의요지〉

한국주택은행이 국민주택건설사업 등록업체에게 국민주택건설자금을 융자함에 있어 당해 주택의 건설 대지외의 대체담보를 요구할 수 있는지 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

국민주택기금운용 및 관리규정 제27조의 규정에 의하면 한국주택은행장이 국민주택건설자금을 융자할 경우 당해 주택의 건설대지에 대하여 제1순위의 의무는 없는 것이나 한국주택은행장은 선량한 관리자로서 국민주택기금의 건전한 육성과 운용의 효율화를 기할 책임이 있으므로 주택건설사업자의 신용상태, 사업수행능력을 감안하여 채권확보 및 선의의 입주자 보호를 위하여 특별히 필요하다고 판단하는 경우에는 대체담보를 요구할 수도 있는 것임.

(주정 125-14305: 84. 8. 1)

4. 자금용자승인의 취소

〈질의요지〉

○○건설회사가 경기도 안양시에 건설하는 아파트 275세대를 분양 공고함에 있어 주택공급에 관한 규칙을 위반하여 공급대상자를 안양시에 거주하는 자로 제한하고 서울시에 거주하는 자를 배제함으로써 민원을 야기시킨 바 있는데 이를 이유로 하여 한국주택은행에서 기승인한 자금용자 승인을 취소할 수 있는지 여부

(질의자: 한국주택은행장)

〈회신내용〉

위 분양공고는 주택공급에 관한 규칙 제4조 제3항을 잘못 적용한 것이므로 국민주택기금운용 및 관리규정 제35조 제1항 제4호의 규정에 의하여 귀행의 재량에 따라 자금용자승인을 취소할 수는 있는 것임. 다만, 자금용자승인을 취소하는 경우에는 이미 분양받은 선의의 계약자들에게 예측치 못할 피해를 줄 가능성이 있다는 점을 감안하여 신중을 기하여야 할 것임.

(주정 0125-764: 85. 1. 16)

5. 용자금대환후의 국민주택관리 등

〈질의요지〉

가. 대환전에는 주택공급에 관한 규칙 제

20조의2 규정에 의거 사업주체가 전매 관리를 하나 대환후에도 계속 관리하는지의 여부

나. 국민주택기금운용 및 관리규정 제35조 제2항 제6호의 규정에 의거 용자금을 회수하여야 할 경우 처리방법

(질의자: 한국주택은행장)

〈회신내용〉

가. 용자금 대환과 관계없이 국민주택의 관리는 주택공급에 관한 규칙 제20조의2의 규정에 의거 국민주택사업주체가 관리하며

나. 대환후 조합주택용자금 회수사유가 발생된 경우에는 관할 시장·군수의 회수통보에 의거 회수하되 대환시 입주자와 귀행간에 회수근거를 마련하여 시행할 것.

(주정 30414-20634: 85. 10. 22)

6. 국민주택용자금 상환의무의 기산점

〈질의요지〉

주택조합을 건설, 가사용 승인을 받아 입주한 후 84. 11. 8 준공되었는 바 조합원의 국민주택용자금에 대한 이자상환의무는 언제부터 발생하는지 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

조합원의 국민주택융자금에 대한 이자상환 의무는 국민주택기금운용 및 관리규정 제20조에 의거 지방자치단체의 장이 한국주택은행으로부터 자금을 융자받은 날의 다음날로부터 발생하는 것이며 조합원들간의 비용부담의 문제는 조합규약에서 정하는 바에 따라 자율적으로 결정할 사항임.

(주정 01254-2832: 85. 2. 11)

7. 보훈·재해주택 이전과 융자이율

〈질의요지〉

국민주택기금운용 및 관리규정 제21조 제1항의 기준에 의거 연 4~7.5%로 지원된 보훈 및 재해·농촌주택이 보훈·재해 및 농촌주택대상자가 아닌 자에게 이전되었을 경우와 당해주택의 융자이율을 분양주택의 융자비율인 연 10%로 전환하여 약정이자로 회수하여야 하는지

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

보훈주택자금, 재해주택자금 또는 농촌주택자금을 융자받아 건설한 주택이 제3자에게 이전되었을 경우에는 국민주택기금 운용 및 관리규정 제37조 제4항에 의

거 당초 융자기간의 잔여기간에 한하여 당해 주택에 대한 융자금 잔액을 당초의 융자조건에 따라 융자함.

(주정 30427-24313: 88. 12. 9)

8. 조합에서 임의분양한 주택의 국민주택기금지원 가능 여부

〈질의요지〉

전용면적 85㎡ 이하인 주택조합 200세대의 건설사업계획승인을 얻어 192세대는 조합원에게 공급하고 잔여 8세대는 조합에서 임의 분양하였는바

가. 조합에서 임의분양한 8세대에 대하여 국민주택기금지원이 가능한지 여부

나. “가”의 경우 국민주택기금을 지원받지 않은 경우 재당첨금지 및 전매제한 규정의 적용 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

가. 조합에서 임의 분양한 8세대에 대하여도 국민주택기금을 지원할 수 있다 할 것임.

나. 국민주택기금을 지원받지 않은 경우 국민주택이 아니므로 건축법 제38조의 3의 규정에 의한 전매제한을 받지 않으나 주택공급에 관한 규칙 제17조 규정의 재당첨금지의 대상은 됨.

(주관 01254-21797: 89. 9. 19)

9. 주축법 시행령 제30조에 의한 주택 규모 주택에 대한 용자시 국민주택 기금해당 여부

<질의요지>

주축법 시행령 제30조의 규정에 의한 주택규모의 주택을 신축할 때 호당 800만원 범위내에서 은행장기융자를 받는 바, 이 자금이 국민주택기금으로부터 융자받을 자금인지 여부

(질의자: 민원인)

<회신내용>

한국주택은행으로부터 국민주택기금운용 및 관리규정 또는 연도별 국민주택기금운용계획에 따라 융자받은 자금이라면 국민주택기금에서 융자받은 자금임. 그러나 주택의 규모가 1호 또는 1세대당 85㎡ 이하라 할지라도 주택은행이 아닌 타은행으로부터 융자받은 자금이 아니라 할 것임.

(주정 01254-22785: 89. 9. 29)

10. 임대주택의 분양주택으로 사업계획변경시 대출이자율

<질의요지>

임대주택을 분양주택으로 사업계획변경시 현행 임대주택자금금리 3% 적용 여부

(질의자: 민원인)

<회신내용>

임대사업을 행하고자 하는 자가 주축법 제10조의 규정에 의하여 설치된 국민주택기금으로부터 임대주택건설자금을 융자받아 임대주택을 건설도중 주축법 제33조의 규정에 의거 주택건설사업계획변경승인(임대주택에서 분양주택으로)을 받고, 기융자받은 대출금을 상환코자 할 때에는 당초 대출 실행일로부터 분양주택자금 대출이자율(현행 10%) 적용함.

(주관 01254-10823: 88. 5. 16)

11. 주택건설자금 대출시 구비서류

<질의요지>

가. 신규주택 사업자로 국민주택규모 이하를 신축할 시 건축비의 대출여부
나. 건축자금을 대출받을 수 있다면 구비서류는 무엇인지
다. 건축사업자의 대지 구입비에 대한 대부여부
라. 임대아파트를 지을 경우의 대출 자격은

(질의자: 민원인)

<회신내용>

가. 가능함. 다만, 국민주택기금은 호당 주택규모가 전용면적기준 60㎡ 이하이

어야 함.

나. 구비서류는 신청서, 건축대지증명 및 지적약사도, 토지등기부 등본, 건축허가서 또는 사업계획승인서 사본, 기타 한국주택은행장이 필요하다고 인정하는 서류.

다. 국민주택기금은 대지조성자금을 국가, 지방자치단체, 대한주택공사 및 한국토지개발공사에 대해서만 융자하고 있음.

라. 임대주택자금 대출대상자는 5년 이상 임대를 목적으로 5세대 이상의 국민주택을 집단으로 건설하는 등록업자 고용자 및 주택건설촉진법 제33조의4 규정에 의거 등록업자와 공동으로 사업을 시행하는 토지소유자.

(주관 30417-10678: 89. 5. 15)

12. 임대주택의 분양주택전환에 따른 자금전환

〈질의요지〉

가. 자금전환·대환업무절차 및 법적 근거

나. 분양승인후 대환업무가 끝날 때까지의 기한 규정

다. 분양승인후 대환 확정까지의 이자 적용

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

가. 국민주택기금을 융자받아 건설된 임

대주택이 임대주택건설촉진법 등의 적법절차에 의하여 분양주택으로 전환코자 할 경우 이에 따른 자금전환은 국민주택기금운용 및 관리규정 제37조의 규정에 의하고 국민주택기금의 대환업무는 동규정 제36조의 규정에 의거 행하고 있음.

나. 국민주택기금운용 및 관리규정에는 대환업무의 기한에 대한 규정은 없음.

다. 자금의 전환에 따른 이율변경 적용일은 임대주택건설촉진법 등의 적법절차에 따라 당해 임대주택이 분양주택으로 전환된 날(임대주택을 분양코자 할 때 관할시장·군수 등에게 제출하는 분양계획서상의 잔금청산일이 속한 달의 다음 달 초일을 기준으로 하며, 다만 잔금청산일 이전에 잔금을 청한하여 입주자 앞으로 소유권 이전등기가 이루어질 경우에는 등기접수일자)부터 분양주택자금이율을 적용하여야 하며 대환확정여부와는 관련이 없음.

(주관 30417-3644: 89. 2. 23)

13. 도시재개발법에 의한 승계조합원의 국민주택기금 융자

〈질의요지〉

도시재개발법 제41조의 규정에 의한 관리처분계획인가에 의하여 지정된 조합

원의 권리·의무를 도시재개발법 제7조의 규정에 따라 승계받은 자에게 당초 조합원과 동일한 자격으로 국민주택기금을 용자받을 수 있는지 여부

(질의자: 서울특별시장)

〈회신내용〉

적법한 절차에 의하여 당초 재개발조합원의 권리·의무 및 기타 자격을 승계한 자에게는 당초 조합원과 동일한 자격으로 국민주택기금을 용자받을 수 있다 할 것임.

(주관 30417-19372: 89. 8. 19)

14. 국민주택전매 제한 기간 경과후 양도한 경우 용자금상환

〈질의요지〉

가. 주택법상 국민주택전매제한기간 경과 후, 대출채무를 임의 승계·양도한 경우 용자금 전액을 일시 상환토록 할 수 있는지 여부

나. 질의 “가”의 경우 용자금 잔액을 일시상환하지 않은 경우 조치방법

다. 국민주택기금운용 및 관리규정 제37조의 제4항을 보훈, 재해, 농촌주택의 의 각종 국민주택에 대한 적용 여부

(질의자: 양산군수)

〈회신내용〉

가. 질의사항 “가” 및 “나”에 대하여

주택법 제38조의3의 규정에 의한 국민주택 전매제한기간 경과후에 당해 국민주택을 전매할 경우에는 국민주택기금 운용 및 관리규정 제35조 제2항의 국민주택입주자에 대한 용자금 일시회수 요건에 해당되지 아니하므로 용자금을 일시회수할 수 없다 할 것임.

나. 질의사항 “다”에 대하여

보훈, 재해, 농촌주택 이외의 국민주택의 경우에도 양도·양수와 관계없이 상환잔액에 대한 이자율이 변동되지 않음. 다만, 임대주택의 경우 임대기간이 경과하여 분양할 경우에는 분양주택에 적용하는 이자율을 적용함.

(주정 30417-18540: 89. 8. 10)

15. 사업계획승인후 등록말소된 업체에 국민주택기금용자

〈질의요지〉

사업계획승인을 받은 후 등록말소 처분된 업체에 국민주택기금을 용자할 수 있는지 여부

(질의자: 한국주택은행장)

〈회신내용〉

주택법의 입법취지가 국민주택건설사업을 촉진하고 이를 지원하는데 있다고 볼 때 용자지원이 가능할 것임. 단, 동사업주

체가 당해 사업을 원활히 추진할 수 있는 지 여부에 따른 융자지원 결정은 별개의 사항임.

(주관 01254-10823: 88. 5. 16)

제 6 절 국민주택 채권

1. 취소된 건축허가의 재허가와 국민주택채권 매입

〈질의요지〉

국민주택채권을 매입하여 허가증을 교부받았던 건축허가가 공사지연으로 취소되어 다시 동일장소에 동일규모의 건축허가를 득하려면 국민주택채권도 다시 매입하여야 하는지 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

국민주택채권은 국민주택사업에 필요한 자금을 마련하기 위하여 건축허가 등에 첨가하여 매입하는 것이므로 주택채권을 매입하였던 건축허가가 취소되어 다시 건축허가를 받을 경우에 매입하여야 할 주택채권은 새로 짓는 건축물의 용도와 규모에 따라 산정한 그 액에서 기매입한 금액을 뺀 금액상당의 주택채권을 매입함이 타당하다 할 것이므로 귀질의의 경우 새로 짓는 건축물의 용도·규모가 종전의 것

과 같으므로 다시 매입함을 요하지 않는다 할 것임(주축법시행령 제17조 별표 3).

(주정 01254-15715: 85. 8. 13)

2. 철거주택의 건축허가와 국민주택채권 매입

〈질의요지〉

토지구획정리사업으로 철거된 주택을 다시 건축코자 건축허가를 신청하였는바 이 경우에도 국민주택채권을 매입하여야 하는지 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

토지구획정리사업으로 철거된 주택을 다시 건축하고자 하는 경우에도 주택건설촉진법시행령 제17조(별표 3) 부표 제8호 가목에 의거 국민주택채권을 매입하여야 함.

(주관 01254-14728: 85. 7. 29)

3. 국민주택채권 매입액의 산정기준

〈질의요지〉

1. 동일대지내에 2동 이상의 단독주택을 건립할 경우 주택채권매입을 산정함에 있어 동별 면적을 기준으로 하는지 전

체 연면적을 기준으로 하는지 여부

2. 채권매입을 산정함에 있어 전용면적을 기준으로 하는지 분양면적을 기준으로 하는지 여부
3. 주거전용 면적을 산정함에 있어 지하실 면적이 제외되는지 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

1. 동별 면적을 기준으로 채권매입을 산정하는 것임.
2. 채권매입액을 산정함에 있어서는 전용면적을 기준으로 하는 것임.
3. 주거전용면적을 산정함에 있어 거실로 사용되지 아니하는 지하실 면적은 제외되는 것임(주축법시행령 제17조 별표 3).

(주정 01254-8428: 85. 5. 1)

4. 현물출자한 부동산의 등기와 국민주택채권 매입

〈질의요지〉

당사는 중소기업을 경영하는 회사로서 같은 중소기업인 대흥주물공장을 현물출자 형식으로 통합하였는바 현물출자한 부동산에 관한 등기시 국민주택채권을 매입하여야 하는지 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

주택건설촉진법시행령 제17조 별표 3 및 국민주택채권매입 사무취급규칙 제7조 별표2 제6호의 규정에 의거 현물출자한 부동산이 중소기업을 경영하는 자가 1년 이상 사용한 사업용 자산일 경우에는 부동산 등기시 국민주택채권의 매입의 무가 면제됨.

(주정 01254-2735: 86. 2. 14)

5. 수개의 필지로 구성된 대지의 국민주택채권매입액 산정

〈질의요지〉

하나의 아파트단지내에 법인과 개인이 각각 소유하고 있는 공동주택의 대지소유권을 입주자 앞으로 이전등기하여 주는 경우 국민주택채권은 필지별로 각각 나누어 산정 매입하는 것인지 아니면 각 필지를 합산하여 매입하는 것인지 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

주택건설촉진법시행령(별표 3) 부표 제23호에 의거 둘 이상의 필지가 모여서 하나의 대지를 형성하고 있는 때에는 그 필지들을 합하여 하나의 필지로 보아 즉 합산하여 국민주택채권을 매입하는 것임.

(주관 01254-8429: 85. 5. 1)

6. 신탁등기와 국민주택채권 매입

〈질의요지〉

신탁법에 의하여 신탁부동산의 소유권 이전 및 신탁등기를 하는 경우 국민주택채권을 매입하여야 하는지 여부

(질의자: 대한사법서사협회)

〈회신내용〉

주택건설촉진법 제16조의 규정에 의하면 등기를 신청하는 자는 국민주택채권을 매입하여야 하며 동법 시행령 제17조 및 (별표 3)의 부표에 의하면 부동산의 소유권 보존 또는 이전등기시 동채권을 매입하도록 하고 있는바 신탁을 원인으로 하는 신탁재산의 소유권 이전 및 신탁등기를 제외하고 있지 아니하므로 동채권을 매입하여야 하는 것임.

(주정 125-22864: 83. 11. 25)

7. 국민주택채권 이자의 시효소멸

〈질의요지〉

78. 3. 31 한국주택은행으로부터 국민주택채권(매입금액 15만원 상환기간 5년)을 매입 85. 10. 14 상환청구를 하였던 바 은행측에서는 원금만 지급하고 이자부분은 시효소멸을 이유로 거절하고 있는바 이의 타당성 여부.

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

귀하가 매입한 국민주택채권의 소멸시효 기간은 구 주택건설촉진법(법률 제3705호, 77. 12. 31 제정 공포) 제15조 제4항에 의거 상환일로부터 기산하여 원금 5년, 이자 2년이므로 귀하가 상환 청구할 당시(85. 9. 14)는 이자부분은 이미 시효로 소멸하였으므로 이자는 지급할 수 없는 것임.

(주관 01254-22114: 85. 11. 11)

8. 국민주택규모의 국민주택채권매입 여부

〈질의요지〉

국민주택규모의 소형주택에 대한 등기시 국민주택채권매입의 면제 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

주축법시행령 제17조(별표 3) 부표 제23호의 규정에 의거 과세시가 표준액이 500만원 이상의 주택에 대한 소유권 이전등기시 주택채권을 매입하는 것이고 그 미만의 주택에 대하여는 동채권을 매입하지 않음.

(주관 01254-24500: 88. 12. 13)

9. 외국인투자기업의 국민주택채권매입 여부

〈질의요지〉

A(株)는 외자도입법의 규정에 의하여 외국인투자인가를 받은 기업으로서 금융기관으로부터 자금을 융통하기 위하여 당사 공장대지, 건축물 및 기계설비 일부에 저당권을 설정하고자 하는 경우 저당권 설정등기시 국민주택채권의 매입의무가 면제되는지 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

주택건설촉진법시행령 제17조(별표 3) 제3호 “다”목 및 국민주택 채권 사무취급규칙 제7조(별표 2) 제4호의 규정에 의하여 국민주택채권매입의무가 면제되거나 관할등기소에 면제 신청하기 바람.

(주관 01254-20152: 88. 10. 12)

10. 외국인투자기업의 국민주택채권매입 여부

〈질의요지〉

외자도입법의 규정에 의하여 인가를 받은 외국인투자기업이 외국인투자재인가를 받은 경우 재인가 받은 날로부터 3년 이내에 외국인투자와 관련된 업무용 부동산 등기에 대하여도 국민주택채권의 매입 면

제 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

국민주택채권 매입사무취급규칙 제7조 제1항(별표 2) 제4호의 규정에 의거 국민주택채권매입이 면제되는 외국인투자기업은 최초 투자인가를 받은 경우 뿐만 아니라 재인가를 받은 경우에도 재인가와 관련된 부분에 대하여 재인가를 받은 때로부터 3년 이내에는 채권매입이 면제되는 것임.

(주관 01254-19771: 88. 10. 7)

11. 종교용 건물 이전등기시 국민주택채권매입 여부

〈질의요지〉

A교회가 종교용으로 사용코자 건물을 매입하여 소유권이전등기를 할 경우 국민주택채권을 매입하여야 하는지 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

종교용 건축물의 소유권을 이전등기할 경우 민법 제32조의 규정에 의거 허가받은 종교단체에 대하여는 주축법 제17조(별표 3) 제3호 “나”목의 규정에 의거 국민주택채권 매입의무가 면제되나 위 질의와 같이 교회자체에 대하여는 매입의무

가 면제되지 아니함.

(주관 01254-14398: 88. 7. 26)

12. 부대시설 건축시 주택채권매입 여부 및 기준

〈질의요지〉

임대아파트 건축에 부대하여 지하대피소, 노인정, 상가 등의 부대복리시설을 건축할 경우 주택채권매입 여부 및 매입기준 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

임대아파트 건축에 부대하여 복리시설을 건축할 경우에는 아파트와 별동으로 각각별 면적이 165㎡ 이상인 때에 한하여 주택채권매입대상이 됨.

(주관 01254-13870: 88. 7. 19)

13. 종교단체에서 교육 및 연구시설 건축시 주택채권 매입 여부

〈질의요지〉

재단법인인 종교단체에서 영리를 목적으로 하지 않고 청소년 복지를 위한 교육 및 연구시설(컴퓨터실, 언어학교실, 도서실 등)의 건축물을 건립하고자 할 경우 국민주택채권을 매입하여야 하는지 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

가. 주택건설촉진법시행령 제17조(별표 3) 제3호 “나”목의 규정에 의하여 민법 제32조의 규정에 의거 허가를 받은 종교단체가 종교용 건축물을 건축허가 및 당해토지 또는 건축물의 소유권 보존등기나 이전등기를 하는 경우

나. 국민주택 채권매입 사무취급규칙 제8조(별표 3) 제3호의 규정에 의거 종교용 건축물(당해 종교용 건축물, 부속시설로서의 집회소, 사무실, 관리사무실 85㎡ 이하의 소속직원용 숙소, 신도용 기숙사)의 건축허가의 경우에는 매입이 면제됨.

(주관 01254-12076: 88. 6. 25)

14. 제3자 담보물 제공으로 저당권 설정등기시 주택채권매입 여부

〈질의요지〉

농민이 농협에서 영농자금, 축산자금, 주택건설자금(국민주택규모 이하)을 융자받음에 있어 농민이 본인의 담보물을 제공하지 않고 제3자가 제공한 경우에는 저당권 설정도 등기시 제1종 국민주택채권을 매입하여야 되는지 여부.

(질의자: 농협중앙회장)

〈회신내용〉

주축법시행령 제17조(별표 3) 제3호

“가”목의 규정에 의하여 용자대상자가 농업협동조합법에 의한 농민이고, 용자금의 용도가 농어촌 소득증대를 위한 영농자금 또는 국민주택규모 이하의 주택을 건설하기 위한 자금이며 농업협동조합중앙회와 그 회원조합 또는 단위조합장이 위자금임을 확인한 경우에는 해당권 설정 목적물을 농민 본인이 아닌 제3자가 제공한 것이라도 그 위에 해당권 설정등기시 제1종 국민주택채권 매입이 면제된다 할 것임.

(주정 01254-10943: 88. 6. 10)

15. 회사합병시 국민주택채권매입 여부

〈질의요지〉

회사합병으로 인하여 소멸한 근저당권을 존속회사로 이전등기하고자 할 경우 국민주택채권매입 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

주축법시행령 제17조(별표 3) 및 국민주택채권 매입사무취급규칙 제7조(별표 2) 제7호의 규정에 의거 상법상 합병으로 인하여 소멸회사로부터 존속회사가 승계한 부동산에 관한 등기의 경우 국민주택채권의무가 면제됨.

(주정 01254-7430: 88. 4. 27)

16. 건축규모 축소 및 허가취소시 국민주택채권매입 여부

〈질의요지〉

가. 건축허가를 받은 후 그 규모를 축소 변경하였을 경우 국민주택채권매입기준 면적이 당초 허가면적인지 아니면 설계 변경후의 면적인지 여부

나. 건축허가 신청자의 의사에 따라 건축허가가 취소된 경우에도 국민주택채권을 매입하여야 하는지 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

가. 주축법 제16조 및 동법시행령 제17조 제2항의 규정에 의하면 시장·군수가 건축허가를 하는 경우에도 동허가를 받은 자에게 국민주택채권을 매입하게 하여야 하므로 이미 건축허가를 받은 경우라면 당초 허가면적을 기준으로 동채권을 매입하여야 하고, 그 규모를 축소 변경하여 설계변경허가를 받은 경우에는 추가로 동채권을 매입하지 아니하여도 됨.

나. 건축허가가 동허가 신청자의 의사에 의해 취소된 경우에도 동채권을 매입하여야 함.

(주정 01254-5156: 88. 3. 24)

17. 공동주택 건축시 지하층에 대한 채권매입 여부

〈질의요지〉

가. 공동주택을 건축할 경우 1개동 전체 세대의 규모가 전용면적 85㎡ 이하일 경우 지하층에 대하여 주택채권을 매입하여야 하는지 여부

나. 공동주택 1개동에 세대당 주거전용면적 85㎡ 이하와 초과되는 규모가 복합적으로 설계되었을 경우 85㎡ 초과분에 대하여만 지하시설, 계단, 엘리베이터 등의 공유면적을 포함하여 주택채권을 매입하여야 되는지 여부

다. 공동주택사업신청지내에 아파트와는 별도로 관리실, 기계실, 노인정, 안내실 등의 부대복리시설을 설치할 경우 각 동별 면적은 165㎡ 미만이지만 2개동 이상을 합하면 165㎡를 초과할 경우 주택채권을 매입하여야 하는지.

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

가. 공동주택을 건축할 경우 세대당 주거전용면적이 85㎡를 초과하는 경우에만 국민주택채권의 매입대상이 되며, 주거전용면적을 신청함에 있어 복도, 지하실 등 2세대 이상이 공동으로 사용하거나 주거용도에 직접 쓰이지 아니하는 공용부분의 면적은 제외됨.

나. “가”항과 같음.

다. 아파트와 별도로 설치하는 부대복리시설에 대하여는 각동별 면적이 165㎡를 초과하는 경우에 한하여 주택채권 매입대상이 되는 것임.

(주정 01254-1892: 88. 2. 4)

18. 채권매입액 과다·과소매입 경우 처리

〈질의요지〉

부동산 소유권 이전등기시 국민주택채권 매입액 산정기준이 되는 과세표준액의 의미 및 과소 또는 과다 매입한 경우의 처리 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

가. 부동산 소유권 이전등기시 국민주택채권매입액 산정기준이 되는 과세표준액이란 국민주택채권매입 사무취급규칙 제10조의 규정에 의거 지방세법시행령 제80조의 규정에 의한 과세시사표준액을 의미하는 것임.

나. 국민주택채권매입액이 이 기준으로 산정한 금액을 초과할 경우 초과액은 주택건설촉진법시행령 제18조의 규정에 의거 사실증명을 첨부하여 한국주택은행에 중도상환을 청구할 수 있고, 부족액을 추가 매입하여야 함.

(주정 01254-880: 88. 1. 19)

19. 부동산 소유권 이전 등기시 500만원 미만일 경우 주택채권매입 여부

<질의요지>

부동산 소유권 이전등기를 신청함에 있어 목적부동산의 과세시가표준액이 공유지분배율에 따라 산정한 결과 500만원 미만일 경우 국민주택채권매입 여부

(질의자: 민원인)

<회신내용>

주축법 시행령 「별표 3」 부표 제23호의 규정에 의거 등기하고자 하는 부동산이 공유물인 때에 공유지분율에 따라 산정한 과세시가표준액이 500만원 미만인 경우에는 국민주택채권 매입대상이 아님.

(주정 01254-21475: 89. 9. 12)

20. 채권매입자가 자본금을 증액할 경우 주택채권매입 여부

<질의요지>

주택건설사업자 등록시 국민주택채권을 매입한 자가 자본금을 증액할 경우 증액분에 대하여 추가로 주택채권을 매입하여야 되는지 여부

(질의자: 민원인)

<회신내용>

주택건설사업자 등록시 주택채권을 매입하였다면 자본금이 증액되어도 증액분에 대하여 추가로 주택채권을 매입하여야 하는 것은 아님.

(주정 01254-14903: 89. 6. 29)

21. 점포와 주택을 건축할 경우 주택채권매입액 여부

<질의요지>

점포 132㎡와 주택 120㎡의 건물을 건축하고자 할 경우 국민주택채권 매입액 여부

(질의자: 민원인)

<회신내용>

주축법시행령 제17조 「별표 3」 부표 제8호 “라”목의 규정에 의거 건축물 전체 연면적을 비주거용으로 산정한 금액과 주거부분과 비주거부분으로 구분하여 각각 산정한 합한 금액과 비교하여 많은 금액의 국민주택채권을 매입하여야 함.

(주정 01254-14746: 89. 6. 28)

22. 새마을금고로부터 대출을 받기 위하여 담보물에 대한 근저당 설정시 주택채권 매입 여부

<질의요지>

새마을금고법에 의하여 설립된 새마을

금고 또는 새마을금고 연합회 회원이 금고 또는 연합회로부터 대출을 받기 위하여 담보물을 제공하고 근저당권 설정등기를 할 경우 제1종 국민주택채권을 매입하여야 되는지 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

주택건설촉진법상 주택채권매입의무를 면제하는 별도규정이 없으므로 동법 시행령 제17조 「별표 3」 부표 제23호 “다”목의 규정에 의거 근저당권 설정금액이 1천만원 이상의 경우에는 저당권 설정금액의 10/1,000 상당액의 주택채권을 매입하여야 할 것임.

(주정 01254-10316: 89. 5. 9)

23. 사회복지법인 출연재산 소유권이전 등기시 주택채권 매입면제 여부

〈질의요지〉

사회복지법인이 출연받은 재산의 소유권을 이전등기할 경우 국민주택채권 매입의무가 면제되는지 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

사회복지사업법에 의한 사회복지법인이 사회복지용 토지 또는 건축물의 소유권이전등기를 할 경우 주축법 제17조 「별

표 3」 제3항 “나(1)”의 규정에 의거 국민주택채권 매입의무가 면제됨.

(주정 01254-9841: 89. 9. 2)

24. 비영리법인이 정부보조금으로 동법인의 회관의 건축허가시 주택채권매입 여부

〈질의요지〉

한국 4H 후원회는 민법 제32조의 규정에 의거 설립된 비영리법인인 바 정부보조금으로 한국 4H회관을 건축할 경우 건축허가에 따른 주택채권 매입의무 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

민법 제32조의 규정에 의한 비영리법인으로서 국고보조 또는 지방비보조를 받는 법인에 대하여는 주축법 시행령 제17조 「별표 3」 제3호 “다”목 및 국민주택채권매입 사무취급규칙 제8조 「별표 3」 제3호의 규정에 의거 설립목적의 수행 또는 시설경영에 직접 사용하는 건물에 대한 건축허가에 대하여는 채권매입의무가 면제되어 건축허가 관청에 매입면제신청을 하던 받게 됨.

(주관 01254-3903: 89. 2. 24)

25. 아파트 이전등기시 주택채권 매입액 여부

<질의요지>

충북 영동지역 소재의 아파트 1세대를 2,300만원에 매입하여 이전등기를 하고자 하는 경우 주택채권 매입액은 얼마인지?

(질의자: 민원인)

<회신내용>

주택소유권 이전등기시 주택채권매입액은 주축법 시행령 제17조 「별표 3」 부표 제23호의 규정에 의거 건축물의 세대당 과세표준액에 따라 다른바, 과세표준액이 500만원 이상 2,000만원 미만인 경우 20/1,000을, 과세표준액이 2,000만원 이상 3,000만원 미만인 경우 30/1,000 상당액의 국민주택채권을 매입하여야 함.

(주관 01254-3424: 89. 1. 19)

25. 아파트 이전등기시 주택채권 매입액 여부

<질의요지>

충북 영동지역 소재의 아파트 1세대를 2,300만원에 매입하여 이전등기를 하고자 하는 경우 주택채권 매입액은 얼마인지?

(질의자: 민원인)

<회신내용>

주택소유권 이전등기시 주택채권매입액

은 주축법 시행령 제17조 「별표 3」 부표 제23호의 규정에 의거 건축물의 세대당 과세표준액에 따라 다른바, 과세표준액이 500만원 이상 2,000만원 미만인 경우 20/1,000을, 과세표준액이 2,000만원 이상 3,000만원 미만인 경우 30/1,000 상당액의 국민주택채권을 매입하여야 함.

(주관 01254-3424: 89. 1. 19)

26. 아파트 부대시설 건축허가시 주택채권매입 여부

<질의요지>

동일단지내에 아파트 건축에 부대하여 설치하는 노인정·기계실·지하주차장에 대하여도 건축허가시 주택채권을 매입하여야 되는지 여부

(질의자: 민원인)

<회신내용>

아파트 건축에 부대하여 설치하는 노인정·기계실·지하주차장 등의 공용면적에 속하는 시설물에 대하여는 건축허가시 주택채권의 매입대상이 되지 않음.

(주관 01254-766: 89. 1. 16)

27. 농지의 보존 등기시 주택채권 매입

<질의요지>

공유수면매립법의 규정에 의하여 조성

된 농지의 보존등기시 국민주택채권 매입 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

조성된 농지의 과세시가 표준액이 500만원 이상인 경우에는 주축법시행령 「별표 3」 부표 제23호 “가”목 (2)의 규정에 의거 소정의 국민주택채권을 매입하여야 함.

(주관 01254-24026: 89. 10. 18)

제 7 절 시 공 권

1. 주택건설사업의 시공제한

〈질의요지〉

주택건설촉진법에 의거 공동주택을 건설함에 있어 에너지이용합리화법에 의한 특정열기자재 설치시공을 병행하여야 할 경우 건설업법에 의한 건설업자가 아니라도 특정열기자재 시공업자가 당해 주택의 방수, 위생, 냉·난방공사를 할 수 있는지 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

특정열기자재를 설치할 경우에는 에너지 이용합리화법 제27조 및 동법 시행규

칙 제23조에서 정한 범위내에 시설에 대하여만 시공이 가능할 뿐이며, 이 시공범위내에 속하지 아니할 방수, 위생, 냉·난방공사의 시공은 주택건설촉진법 제33조의3의 규정에 의거 건설업법에 의한 건설업면허를 소지한 자가 아니면 시공할 수 없음.

(주관 01254-1836: 86. 2. 1)

2. 주택건설등록업자의 자체시공권 부여기준

〈질의요지〉

주축법령에 의거 주택건설등록업자에게 부여한 자체시공권 부여기준 및 자체시공권 부여범위에 관한 자본금 및 자산평가액의 의미 및 산정방법 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

주축법 제6조의3의 규정에 의거 동법시행령 제10조의2가 규정하는 기준과 범위에서 주택건설등록업자는 건설업법 제4조의 규정을 적용받지 않고 주택을 건설할 수 있는 것임. 즉,

가. 자체시공을 하기 위해서는 등록업자가 법인의 경우 자본금 2억원 이상, 개인의 경우 자산평가액 4억원 이상을 갖추어야 하고

나. 자체시공할 수 있는 범위는 당해 주

택건설공사비가 자본금과 준비금을 합한 금액의 10배(개인의 경우 자산평가액의 5배)를 초과할 수 없는 것임. 이 상에서 자본금이란 등기부상의 자본금을 의미하고 준비금은 자본준비금과 이익준비금을 합한 것을 의미하여 자본금·준비금·자산평가액의 산정은 기업회계 원칙에 따라서 함.

(주관 01254-23310: 89. 10. 10)

3. 주택건설사업도중 시공자 변경

〈질의요지〉

주택사업등록업자가 사업계획승인을 받아 타건설업자를 시공자로 하여 주택건설을 해오던 중 주축법 제6조의3 및 동법 시행령 제10조의2의 규정에 의거 자체시공능력을 부여받은 경우, 시공자변경이 가능한지 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

사업계획변경 승인의 내용은 사업주체·설계자·공사시공자 등이 해당된다고 볼 수 있으므로 공사 시공자에 대한 변경승인을 득한다면 가능한 것으로 생각됨.

(주관 01254-18204: 89. 8. 8)

제8절 주택조합

1. 지역조합설립

〈질의요지〉

주택조합중 지역조합은 동일한 시·군에 거주하는 자로 구성되어야 하는지 여부
(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

주택건설촉진법 제3조 제9호·제44조 및 동법시행령 제42조는 주택조합을 주택이 없는 주민 20인 이상이 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합이라고 규정하고 동조합을 직장조합과 지역조합으로 구분하면서 지역조합을 구성할 수 있는 자의 지역적 거주범위에 관하여는 특별히 규정하고 있지 않으나 동법 제44조 제1항이 주택조합의 설립인가권자를 시장(서울특별시 및 직할시장을 포함한다) 또는 군수로 규정한 취지는 생활근거지 건설사업의 원활한 수행을 도모하기 위한 것이라 할 것이므로 귀질의의 경우는 시·군 단위별로 당해 시·군에 거주하는 자를 구성원으로 하여 지역조합이 설립되어야 할 것이고 다만, 시장 또는 군수가 인접한 시·군에 거주하는 자를 포함하여 지역조합을 구성하는 것이 상기의 취지에 부합된다고 인정하는 때에는 인접한 시·군

에 거주하는 자를 포함하여 지역조합을 설립할 수 있다 할 것임.

(주관 125-1975: 82. 9. 28)

2. 직장조합설립

〈질의요지〉

1. 직장조합의 직장소재지와 주택건설지의 관할 관청이 다른 경우에도 조합설립이 가능한지 여부
2. 단일조합에 대한 사업장 설치의 수 개이여도 무방한지 여부
3. 지방분사무소 또는 현장근무하는 자도 본사 근무자와 더불어 조합설립이 가능한지 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

1. 직장조합이 직장소재지와 주택건설지의 관할 구역은 반드시 동일하여야 하는 것은 아님.
2. 단일 조합이라도 1개 이상의 사업장을 설치할 수 있다 할 것임.
3. 지방분사무소의 법적 지위에 따라 구체적으로 결정될 문제이나 본사와 동일 법인에게 속한다면 조합원의 자격이 있다 할 것임.

(주관 01254-3421: 86. 2. 24)

3. 자동차노동조합연맹의 직장조합설립

〈질의요지〉

전국자동차노동조합연맹 인천직할시협의회 소속 회원들이 직장조합을 설립할 수 있는지 여부

(질의자: 전국자동차노동조합연맹 인천직할시협의회)

〈회신내용〉

주택건설촉진법상 직장조합은 동일한 직장에 근무하는 무주택자들이 내집을 마련하기 위하여 설립하는 조합으로 귀회소속회원들은 다른 운수업체에 근무하거나 또는 독립된 운수업을 경영하는 자들로 귀회 근무직원이라 볼 수 없으므로 직장조합 설립은 불가함(주택건설법시행령 제42조 제3항).

(주관 01254-3420: 86. 2. 24)

4. 계열회사의 직장주택조합 설립

〈질의요지〉

1. 당사를 포함하여 25여개 현대그룹 계열회사에 근무하는 무주택직원들이 1개의 주택조합을 결성코자 하는바 가능한지 여부
2. 당사 소속 일부직원이 이미 주택조합 설립인가를 받아 주택을 건립 중에 있는 경우에도 위 조건으로 별도 명칭의

주택조합설립이 가능한지 여부
(질의자: 한국도시개발)

<회신내용>

1. 귀사를 포함하여 25여개 현대그룹계열 회사가 독점규제 및 공정거래에 관한 법률 제7조 제1항의 규정에 의한 계열 회사에 속할 경우 주택건설촉진법시행령 제42조 제3항에 의거 동계열회사에 근무하는 무주택직원들은 동일한 직장에 근무하는 자로 볼 수 있고 따라서 함께 주택조합을 설립할 수 있는 것임.
2. 동일회사(계열회사 포함)에 주택조합이 기 설립되었어도 다른 직원들이 다시 주택조합을 설립할 수 있는 것임.

(주관 01254-24358: 85. 12. 10)

5. 주택조합의 추가모집

<질의요지>

주택조합원의 일부가 조합주택건설도중 탈퇴하였는바 우선 준공검사를 필한 후 추가조합원을 모집코자 하는바 가능 여부

(질의자: 민원인)

<회신내용>

주택조합원의 변동(일부탈퇴에 따른 조합원 수의 감소)에 따라 건설중인 주택

호수의 잉여분이 발생할 경우 20세대 이상일 경우에는 주택공급에 관한 규칙에 정하는 바에 따라 입주자를 공개모집하여야 하고 20세대 미만인 경우에는 조합의 임의처분이 가할 것이나 입주대상자는 1년 이상의 무주택자이어야 함을 알림(주택공급에 관한 규칙 제3조).

(주관 01254-24598: 85. 12. 12)

6. 주택조합과 관련법규적용

<질의요지>

1. 조합주택에 대하여도 주택공급에 관한 규칙이 적용되는지 여부
2. 조합원은 1년 이상 무주택세대주이어야 하는지 여부
3. 조합주택에 대하여도 전매제한기간이 적용되는지 여부

(질의자: 민원인)

<회신내용>

1. 주택조합이 그 구성원에게 건설 공급하는 주택에 대하여는 주택공급에 관한 규칙 제3조에 의거 동규칙이 적용되지 않으나 조합원에게 공급하고 남은 주택의 수가 단독주택의 경우 20호 이상, 공동주택의 경우 20세대 이상인 때에는 동규칙이 적용됨.

2. 주택조합의 조합원은 조합설립인가 1년전부터 무주택세대주이어야 함.

3. 조합주택이 국민주택일 경우 일정기간(서울·과천지역은 2년 기타 지역은 6월) 동안 전매가 제한됨.

(주관 01254-23929: 86. 2. 8)

7. 준공전 주택조합원의 명의변경

〈질의요지〉

주택조합을 설립하고 국민주택기금을 일부 용자받아 건축도중 부담금 과중으로 일부 조합원의 명의를 변경하고자 하는바 가능한지 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

조합원의 명의변경은 조합규약으로 정한 바에 따라 귀조합에서 자율적으로 결정할 사항이나, 자금용자대상으로 결정된 후 주택의 준공일전에 조합원의 명의를 변경된 때에는 사망, 결혼 등으로 인한 세대주 변경, 타행정구역으로의 주거이동 등 국민주택기금운용 및 관리규정 제34조 각호의 1에 해당하는 사유가 있는 경우를 제외하고는 자금을 용자받을 수 없고 기지급한 용자금은 일시에 회수하게 됨.

(주관 01254-1635: 86. 1. 30)

8. 준공후 주택조합원의 명의변경

〈질의요지〉

국민주택기금을 용자받아 건설중인 주택조합의 건축물이 완공시점에 이르러 조합원에게 결원이 생겼을 경우 준공후 등기시 명의변경을 할 수 있는지 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

조합주택준공후 조합원의 명의변경은 일종의 전매로서 국민주택 전매기간 내에는 주택건설촉진법시행령 제37조 제2항의 각호의 사유에 해당되어 시장·군수의 동의를 받은 경우를 제외하고는 불가하며 만약 이에 위반할 경우에는 당해 조합원에 대한 용자금은 일시에 회수하게 되는 것임.

(주관 01254-9174: 85. 5. 10)

9. 조합주택을 사원주택으로 변경가능 여부

〈질의요지〉

의료법인 안동병원의 무주택 직원들이 행림지역조합을 설립 국민주택기금을 용자받아서 84. 12. 28 건설한 조합주택을 동법인체에서 일괄매수하여 병원직원의 사원주택으로 활용코자 하는바 가능 여부

(질의자: 안동종합병원)

〈회신내용〉

국민주택기금을 용자받아 건설한 조합주택도 전매제한기간(입주개시일로부터 서울, 과천지역은 2년, 기타지역은 6월)이 경과하면 양도할 수 있고 양수인이 이를 사원주택으로 활용하는데 별도의 제한규정은 없음(주축법시행령 제37조).

(주관 01254-23964: 85. 12. 5)

10. 사업계획승인후 조합원의 사망·퇴직·전출시 조합원 자격

〈질의요지〉

직장주택조합 설립허가를 득하고 사업계획승인을 받아 조합주택건설도급사업비를 수차례 납부한 조합원이 사망, 정년퇴직·지방전출 등의 사유가 발생한 경우 조합원 자격의 계속 인정여부 및 이 경우 조합규약으로 조합원자격을 계속 인정토록 하였다면 조합원자격이 계속 인정되는지 또는 사망의 경우 배우자에게 승계 가능한지 여부 등

(질의자: 서울특별시장)

〈회신내용〉

직장주택조합은 동일직장에 근무하는 무주택근로자들이 자기집을 마련하기 위하여 설립하는 것으로 조합주택건설의 사업계획승인을 받아 건설도중 조합원의 정

년퇴직·지방전출 등의 사유가 발생한 경우 조합원 자격의 계속 인정여부 및 조합원의 사망시 배우자 등의 승계 가능여부 등은 주택건설촉진법 시행령 제42조 제4항의 규정에 의거 조합규약에서 정하는 바에 따라 결정될 사항이라 할 것임.

(주관 30411-36: 89. 1. 5)

11. 노후·불량진단 결과 제출시점

〈질의요지〉

주택건설촉진법 시행령 제42조 제5항의 규정에 의하면 “시장·군수는 재건축조합 설립인가 신청을 받은 경우에 기존주택이 노후·불량주택에 해당하는지 여부를 확인할 필요가 있을 때에는 설립허가 신청자로 하여금 당해 기존주택이 노후·불량의 정도에 관하여 진단기관의 진단을 받고 그 결과를 제출하도록 할 수 있다”고 되어 있는바, 이는 재건축 사업추진의 실상과 비교할 때 기존주택 소유자에게 각종 불이익을 초래케 하는 등 문제점이 노출되고 있으므로 조합설립인가시 신청시가 아닌 사업계획승인신청시에 노후·불량진단 결과를 제출하여야 무방한지 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

가. 주축법시행령 제42조 제5항은 질의요

지와 같이 규정되어 있으나 실제 재건축을 할 때까지는 조합설립인가신청-사업계획승인신청입지심의-건축심의-철거 등 일련의 절차를 거쳐야 하는바

나. 이상의 절차중 조합설립인가 신청은 최초단계인 사업추진대표기구 결성에 불과하고 조합설립인가 자체만으로는 재건축을 할 수 있다는 확실한 보장이 없기 때문에 조합원들에게 많은 시간 및 경비의 손실을 초래할 뿐만 아니라 노후·불량진단을 받기 위하여 비용을 각출할 경우 비리 발생의 우려가 있을 것으로 예상됨.

다. 따라서 이상과 같은 각종 문제점을 고려하여 법령을 보다 합리적으로 적용 운용함이 타당하다고 사료되기 때문에 사업승인 신청시까지 조건부로 조건을 붙여 기존주택의 노후·불량정도에 관한 진단서류를 제출하여도 무방할 것임.

(주관 01254-25890: 88. 12. 29)

12. 지역주택조합설립 요건

〈질의요지〉

서울시에 주거하는 공·사립학교 근무 교직원들이 지역주택조합을 설립하고자 하는 바 조합원자격, 조합명칭, 설립인가 관청, 구비서류 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

주택건설촉진법상 지역조합이라 함은 동일 또는 인접 시·군에 주거하는 20인 이상의 무주택 주민이 자기집을 마련하기 위하여 설립하는 조합으로

가. 지역조합의 조합원은 동일 또는 인접 시(서울특별시 및 직할시 포함)에 주거하는 1년 이상의 무주택세대주이어야 하고

나. 조합명칭은 지역조합임을 표시하는 명칭이면 되므로 “.....지역주택조합” 등으로 하면 되며

다. 설립인가관청은 당해 주택건설지역을 관할하는 시장·군수임

라. 지역조합을 설립하려면 주택조합 설립인가신청서에 대표자 선정 동의서, 조합원 명부, 조합규약, 주민등록등본 및 무주택자임을 증명하는 서류 각 1부와 사업계획서를 갖추어 관할인가 관청에 신청하는 것임.

(주관 01254-25352: 88. 12. 23)

13. 직장조합주택의 전매시기 및 절차

〈질의요지〉

직장조합주택을 공급받아 주거해 오던 중 회사로부터 해외근무(3년 예정) 명령

을 받아 전가족이 출국하려고 하여 당해 조합주택을 처분하려고 하는바

가. 조합주택도 전매제한대상이 되는지와 그 기간 여부

나. 위와 같은 사유가 있는 경우 전매제한시간내에도 전매할 수 있는지와 가능하다면 그 절차 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

가. 귀 조합주택이 국민주택기금을 지원 받아 건설한 국민주택이라면 주택법 제38조의3의 규정에 의거 당해 주택을 최초로 공급받은 날로부터 일정기간(서울, 과천시지역: 2년, 기타지역 6월) 전매가 제한됨.

나. 그러나, 세대구성원이 해외로 이주하거나 장기간(2년 이상) 해외에 체류하고자 하는 경우에는 동법 제38조의3 단서 및 동법 시행령 제37조 제2항의 규정에 의거 관할시장·군수의 동의를 얻어 전매할 수 있음.

이에 따라 국민주택전매동의 신청서에는 동의를 얻고자 하는 사유를 증명할 수 있는 서류 각 1부를 구비하여 신청하여야 함.

(주관 01254-2400: 88. 12. 6)

14. 직장주택조합원의 주택건설지역 거주 여부

〈질의요지〉

직장주택조합의 조합원은 조합설립인가 시부터 입주시까지 당해 주택건설지역에 거주하여야 하는지 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

직장주택조합의 조합원은 동일직장에 1년 이상 근무하는 무주택세대주이면 되고, 반드시 당해 조합주택 건설지역에 거주함을 요하지 않음.

(주정 01254-23999: 88. 12. 6)

15. 직장조합과 등록업자의 공동사업 주체의 관계

〈질의요지〉

가. 직장조합주택을 건설함에 있어 토지 소유권은 전부 조합원에 있고, 등록업자는 시공만 하는 경우에도 공동사업주체로 보는지 여부

나. 토지소유권을 조합원과 등록업자가 각각 소유해야 공동사업주체로 보는지 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

주택건설촉진법 제44조 제3항 및 동법

시행령 제34조의2의 규정에 의거 주택조합이 조합주택을 건설하는 경우에는 반드시 시공능력있는 등록업자와 공동으로 사업을 시행하여야 하는바(공동사업주체)이 경우 택지소유권을 조합이 확보하여야 사업계획 승인을 받을 수 있는 것임.

(주정 01254-22921: 88. 11. 22)

16. 재건축 대상주택 및 진단기관

<질의요지>

가. 재건축 대상 및 노후·불량주택의 범위 여부

나. 재건축조합설립에 노후·불량주택의 진단기관의 진단이 꼭 필요한지 여부

다. 노후·불량주택의 진단기관 여부

(질의자: 민원인)

<회신내용>

가. 재건축조합을 설립하여 재건축할 수 있는 노후·불량주택의 범위는 주축법 시행령 제4조의2의 규정에 의거 다음 각호의 1에 해당하는 주택을 말함.

1) 건물이 훼손되거나 일부 멸실되어 도괴 기타 안전사고의 우려가 있는 주택

2) 건물이 준공된 후 20년이 경과되어 건물의 가격에 비하여 과도한 수선유지비나 관리비용이 소요되는 주택

3) 건물이 준공된 후 20년이 경과되고 부근 토지의 이용상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 경우로써 건물을 재건축하면 그에 소요되는 비용에 현저한 효용의 증가가 예상되는 주택

나. 동법 시행령 제42조 제5항의 규정에 의거 재건축조합설립인가권자인 관할시장·군수가 당해 주택이 재건축대상인 노후·불량주택에 해당하는지 여부를 확인할 필요가 있다고 인정한 경우에 설립인가 신청자는 진단기관의 진단을 받고 그 결과를 제출하여야 함.

다. 동법 시행규칙 제32조의2 규정에 의거 노후·불량주택의 진단기관은 한국건설기술연구원 및 대한건축사협회임.

(주정 01254-22737: 88. 11. 19)

17. 직장주택조합 설립인가관청

<질의요지>

가. 직장소재지는 강남구청 관할구역이고 주택건설사업자는 송파구청 관할구역인 경우 직장주택조합 설립인가 관할 여부

나. 조합설립인가시 직장장의 동의서나 승인서의 필요 여부

다. 무주택증명은 확인되나, 세대주 구성이 1년 미만일 경우 조합원의 자격 여부

라. 직장소재지는 서울이고 주거지는 경기도지역이 경우 조합원의 자격 여부
(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

가. 주택조합설립인가권자는 건축법 제44조 제1항의 규정에 의거 조합설립건설지역의 관할시장·군수임.

나. 조합설립인가 신청시 조합원이 될 자의 재직증명서 제출을 요하나, 직장장의 동의서나 승인서의 제출은 별도로 요하지 아니함.

다. 직장주택조합의 조합원은 동일직장에 근무하는 1년 이상의 무주택세대주이어야 하므로 세대주 기간이 1년 미만이면 조합원의 자격이 없음.

라. 직장소재지나 조합원이 거주지가 반드시 동일하여야 하는 것은 아님.

(주정 01254-22253: 88. 11. 12)

18. 단체공급의 경우 조합원의 자격·구비서류

〈질의요지〉

국민주택을 단체로 공급받기 위하여 주택조합을 설립하고자 하는 경우 조합원의 자격 및 구비서류 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

가. 국민주택을 단체로 공급받기 위하여 설립할 수 있는 주택조합은 직장조합에 한하므로 동일직장에 근무하는 근로자 20인 이상을 조합원으로 하여 관할시장·군수에게 설립신고를 하여야 함. 이 경우 조합원은 동일직장에 근무하는 무주택세대주이어야 하고 반드시 당해주택건설지역에 거주함을 요하는 것은 아님.

나. 설립신고에 필요한 구비서류는 조합원명부, 재직증명서, 주민등록 및 무주택자임을 증명하는 서류 각 1부임.

다. 다만, 주택조합이 현실로 국민주택을 단체로 공급받으려면 청약저축을 6회 이상 납부한 1년 이상의 무주택세대주이어야 하는 등 주택공급에 관한 규칙이 정하는 제요건을 구비하고 그 절차에 따라야 하는 것임.

(주정 01254-20667: 88. 10. 19)

19. 직장주택조합의 탈퇴·가입

〈질의요지〉

가. 직장주택조합 구성원으로서 사업승인을 득한 후 개인사정에 의하여 직장조합에서 탈퇴하고자 하는 경우 가능한지 여부

나. 탈퇴한 직장주택조합원 대신 조합원

의 조건을 갖춘 자의 추가가입이 가능한지 여부

다. 직장주택조합에 가입하고 사업승인을 득한 후 퇴사한 경우 조합원의 자격 여부

라. 지역주택조합원 자격에 만 25세 이상인 독신자로서 소득이 있는 동거인의 조합원 자격 여부

마. 무주택증명서 대응으로 무허가건물인 경우 사실상 무허가건물 증명서가 행정관서에서 발급되지 않은 바, 현실적으로 발급되는 토지대장으로 대체가능한지 여부. 아니면 다른 어떤 증명이 가능한지 여부

바. 주택공급에 관한 규칙 제4조 제1항에 의거 모집공고일 1년전부터 입주일까지 무주택세대주이어야 한다고 되어 있는 바, 모집공고일 1년전에 타도에 거주한 자로서 농촌에 부모와 함께 생활한 자의 자격 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

가. 질의사항 “가”, “나”, “다”에 대하여 직장주택조합에 가입한 자라도 조합규약에서 정하는 바에 따라 탈퇴할 수 있고, 퇴사한 조합원 자격의 존속여부는 조합규약의 규정에 따라 결정되며 이 경우 조합원 자격을 구비한 다른 근로

자의 추가가입이 가능한 것임.

나. 질의사항 “라”, “바”에 대하여

지역조합의 조합원은 동일 또는 인접 시·군에 거주하는 주민으로서 1년 이상의 무주택세대주이어야 하므로 세대주가 아닌 단순한 동거인이나 타도 거주자는 조합원의 자격이 없다 할 것임.

다. 질의사항 “마”에 대하여

건물등기부등본, 가옥대장등본, 가옥에 대한 비과세증명서, 무허가 건물확인서 및 철거예정증명서 중 어느 하나로 무주택자임을 증명할 수 있는 것임.

(주정 01254-20668: 88. 10. 19)

20. 지방지점근로자의 직장주택조합 가입 여부

〈질의요지〉

서울소재 A회사소속 근로자들이 직장주택조합을 설립하여 서울지역에 조합주택을 건설코자 할 경우

가. 지방지점 근로자도 당조합에 가입이 가능한지 여부

나. 만약 서울지역에 통근이 가능한 지점에 국한될 경우 “통근이 가능한 지역”의 판단기준 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

직장주택조합은 주택건설촉진법 제44

조 및 동법 시행령 제42조의 규정에 의하여 동일직장에 근무하는 20인 이상의 무주택근로자를 조합원으로 하여 설립하는 것으로

가. 서울지역 본사 근로자가 설립하는 조합에 가입할 수 있는 지점근로자는 그 지점의 소재지가 서울지역인 경우에 한하여 가능하다 할 것임.

나. 근로자의 주거문제를 해결하려는 직장조합제도의 취지의 비추어 조합원은 반드시 주택건설지역인 서울지역에 거주하는 자에 국한되지 아니한다 할 것임.

(주정 01254-20153: 88. 10. 18)

21. 각종 주택조합의 자격·지원

〈질의요지〉

가. 노후·불량주택의 재건축조합원의 자격 여부

나. 지역조합, 직장조합, 재건축조합과 토지소유자가 연합하여 주택건설등록업자와 공동사업주체가 되어 아파트를 건설할 수 있는지 여부

다. 현재 한국주택은행은 국민주택기금을 직장조합에만 지원하고 있는 바, 지역조합, 재건축조합, 주택을 건설하는 토지소유자도 지원받을 수 있는지 여부

라. 국민주택기금이 아닌 민영자금으로

조합주택을 건설하고자 할 경우에도 전매제한을 받는지 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

가. 재건축조합은 주택건설촉진법 제3조 제9호의 규정에 의거 동법 시행령 제4조의 2의 규정에 의한 노후·불량한 주택을 철거하고 그 철거한 대지위에 주택을 건설하기 위하여 기존주택의 소유자가 건설하는 조합으로 조합원은 상기 노후·불량주택의 소유자이어야 하며, 공동주택의 경우에도 80% 이상의 동의가 있어야 함. 기타 재건축희망주택 소유자에 대한 특기할 제한규정이나 행정조치는 없음.

나. 지역조합, 직장조합, 재건축조합 및 토지소유자에 의한 주택건축은 각각 별개의 제도로써 연합하여 공동으로 사업을 시행할 수 있으나 여부는 구체적인 사안에 따라서 개별적으로 판단결정할 사항이라 할 것임.

다. 국민주택기금의 지원은 주택건설촉진법을 근거로 수립된 국민주택기금 운용계획과 국민주택기금운용에 관한 규정에 의하는 것으로 주택조합에 대하여는 동규정 제13조에 의거 지원할 수 있고, 공동사업주체로 주택건설사업을 수행하는 토지소유자에 대하여는 등록업자와

공동으로 신청하는 경우에 지원할 수 있는 것임.

라. 주축법 제38조의3의 규정에 의한 전매 등의 제한을 받는 주택은 국민주택에 한하는 것임.

(주정 01254-18954: 88. 9. 23)

22. 조합주택의 전매제한기간의 기산점

〈질의요지〉

가. 직장조합주택에 대하여 조합측에서 조합원에게 입주예정일(87. 6. 25)로 통보된 날에는 공사미필로 이주할 수 없게 됨에 따라 공사가 사실상 완공된 87. 7. 21을 실제취득일로 하여 조합원들에게 입주를 개시토록 하였던 바, 준공검사필증은 88. 1. 29에 교부받을 경우 조합주택의 전매제한기간의 기산점 여부

나. 전매제한기간내의 조합주택을 전매하고자 할 경우 전매동의 기관 및 절차 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

가. 주축법 제38조의3 및 동법 시행규칙 제24조의2 제1항의 규정에 의거 국민주택전매제한기간의 기산점은 국민주택사업주체가 당해 주택을 최초로 공급한 날 즉, 입주예정자에게 통보한 당해주

택의 입주개시일을 말하는 것으로 위질의 경우 조합원들이 입주를 개시한 87. 7. 21부터 전매제한기간이 기산된다 할 것임.

나. 조합주택의 전매동의기관은 주축법 제38조의3 규정에 의거 관할시장·군수이고, 동법 시행규칙 제24조의2 제2항의 규정에 의거 국민주택전매, 전매동의신청서를 전매동의기관에 제출하여야 함.

(주정 01254-16445: 88. 8. 23)

23. 직장주택조합고 주택공급에 관한 규칙 제4조와의 관계

〈질의요지〉

가. 직장주택조합원이 되려면 주택공급에 관한 규칙 제4조의 규정에 의거 당해 조합주택건설지역에 거주기간, 무주택기간 및 세대주기간이 모두 1년 이상 되어야 하는지 여부

나. 주택공급에 관한 규칙 제4조 제1항 중 “입주자 모집공고일”을 직장조합에 적용함에 있어서는 어느 시기로 보아야 하는지 여부

(질의자: 서울특별시장)

〈회신내용〉

가. 주축법상 직장주택조합원이 되려면 동일직장에 근무하는 1년 이상의 무주

택자이면 되고 당해 주택건설지역에의 거주기간을 요하지 않음.

나. 주택공급에 관한 규칙 제4조 제1항 중 “입주자 모집공고일”을 직장조합에 적용함에 있어서는 “사업계획승인일”로 봄이 타당함.

(주정 30411-13396: 88. 7. 12)

24. 조합변경인가신청시 구비서류 여부

〈질의요지〉

가. 조합설립인가사항에 변경이 있을 경우 변경인가신청서에 언제나 별지 제 42호의2의 구비서류를 전부 첨부하여야 하는지 여부

나. 조합원으로 추가 가입하고자 할 경우 자격 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

가. 조합설립인가후 인가사항에 변경이 있어 변경인가를 받고자 제출하는 서류는 주축법 시행규칙 제32조의 규정에 의한 별지 42호의2 서식에 의한 주택조합 설립변경인가 신청서에 변경을 기재하고 변경근거가 되는 서류인 총회이사록과 변경내용을 기재한 조합규약, 조합원명부 및 이를 증명할 수 있는 서류(예: 신규조합원 가입의 경우 신규조합원에 대한 재직증명서 무주택입증서

류) 등 사안에 따라 그때그때 필요한 서류를 제출하면 되고 변경사안과 관계없이 언제나 동서식의 구비서류 첨부를 요하는 것은 아니라 할 것임.

나. 추가 조합원자격은 가입시점을 기준으로 동일직장에 근무하는 자로서 1년 전부터 무주택세대주(무주택기간과 세대주기간이 공히 1년 이상)이어야 함.

(주정 01254-11701: 88. 6. 21)

25. 인접된 택지에 재건축조합과 직장조합이 상호연합하여 공동으로 조합주택건설 여부

〈질의요지〉

재건축조합과 직장조합의 택지가 서로 인접하여 있는 경우 상호연합하여 전체택지에 공동으로 조합주택을 건설할 수 있는지 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

재건축조합과 직장조합의 택지가 서로 인접하여 있는 경우에는 하나의 시공능력이 있는 등록업자를 선정 전체택지에 공동으로 조합주택의 건설이 가능한 것임. 다만, 재건축조합과 직장조합은 별도로 설립인가를 받아 설립하여야 함.

(주정 01254-25142: 89. 10. 30)

26. 조합주택설립 인가 후 건설예정지를 두 곳으로 분할 사업시행가능 여부

〈질의요지〉

89. 7. 29 조합주택의 설립인가를 받았으나 건설예정지를 두 곳으로 선정하여 둘로 분할하여 사업을 시행하고자 하는바 가능여부 및 별도조합을 설립인가받아야 가능한지 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

하나의 조합이 조합원을 분할하여 두 곳에 조합주택을 건설할 수 없고, 어느 한 곳에 주택조합을 건설할 경우 이곳에 포함되지 않는 나머지 조합원은 별도로 조합을 설립하여 조합주택을 건설하여야 하며, 이 경우 조합원은 동일 시·군에 소재하는 동일직장에 근무하는 3년 이상 무주택세대주이어야 가입이 가능한 것임.

(주정 01254-24738: 89. 10. 25)

27. 재건축조합의 조합원 자격

〈질의요지〉

가. 재건축조합을 설립함에 있어 다음 자의 조합원 자격 여부

- (1) 무허가 건물소유자
- (2) 건물이 공동소유인 경우의 공동소유

자

(3) 재건축대상 지역내의 사도소유자

나. 재건축으로 건설된 주택중 재건축조합원에게 공급하고 남은 주택을 재건축대상지역내 세입자 및 무주택자로 지역조합을 구성하여 공급할 수 있는지 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

가. 재건축조합의 조합원은 재건축대상인 노후·불량주택의 소유자이어야 하므로, 사도소유자는 조합원이 될 수 없고, 주택의 공동소유자는 그 중 한 사람에 한하여 조합원이 될 수 있으며, 무허가 건물소유자도 대지소유권이 있고 다른 조합원이 반대가 없이 조합규약으로 정한다면 조합원이 될 수 있는 것임.

나. 재건축사업으로 건설된 주택중 재건축조합원에게 공급하고 남은 주택이 20세대 이상일 경우 주택공급에 관한 규칙에 따라 공급하여야 하고 세입자 및 무주택자로 지역조합을 구성하여 이들에게 공급할 수는 없는 것임.

(주정 01254-24309: 89. 10. 20)

28. 상속예정자가 상속받지 않은 주택에서 거주시 지역조합원의 자격

〈질의요지〉

가. 호주가 주택을 소유한 상태에서 사망하였으나 상속예정자가 주택을 상속받지 않고 그 주택에서 거주할 경우 지역조합원의 자격유무

나. 주택조합설립인가후 지방에 건축하였다가 입주전에 다시 전입했을 경우 조합원 자격의 존속 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

가. 지역조합의 조합원이 되려면 동일시·군내에 1년 이상 거주한 자로서 부양가족이 있고 3년 이상 무주택세대주이어야 하며 무주택여부는 주민등록상 세대주 및 세대원 모두가 주택을 소유하고 있지 않아야 되므로 지역조합원의 자격이 없다 할 것이며,

나. 조합규약에서 정한 바에 따라 결정되는 것임.

(주정 01254-24027: 89. 10. 18)

29. 지역주택조합의 설립변경 인가

〈질의요지〉

가. 주택조합 설립인가후 사업계획승인전 조합원 일부가 탈퇴하여 이를 충당함과 동시에 일부세대를 추가가입시키고자 하는바 가능 여부

나. 경기도 남양주군과 구리시 및 미금시는 별개의 행정구역이나 구리시 및 미

금시가 최근 남양주군에서 분리되었고 지역조합의 건설예정지가 이들 시에 가까운 남양주군에 위치하고 있는 점을 감안 이들 시에 거주하는 지역주민들로 질의 “가”항의 변경조합원으로 할 수 있는지 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

가. 주택조합의 설립인가후 사업계획승인전 일부 탈퇴한 조합원의 총원 및 일부 추가 가입시킬 수 있으나 조합설립 변경인가를 받아야 함.

나. 지역조합의 조합원은 동일 또는 인접시·군내에 거주하는 일정한 자격을 갖춘 주민이어야 하므로 건설예정지의 행정구역과 인접하여 거주하는 자는 조합원이 될 수 있는 것임. 다만, 인접여부는 지리적 위치, 생활권 등을 고려하여 관할시장·군수가 판단할 사항임.

(주정 01254-23685: 89. 10. 14)

30. 재건축조합과 직장조합의 연합조합주택건설

〈질의요지〉

재건축조합과 직장조합이 각각 별도로 설립인가를 받아 서로 연합하여 조합주택을 건설하고자 하는바, 재건축조합택지에 현행법규가 허용하는 범위내의 용적율을

적용하여 주택을 건설하여 재건축조합원에게 공급하고, 여분의 택지에 대하여는 재건축조합 택지소유자들의 영세로 인한 재건축비 조달이 어려워 부득이 인접택지를 가진 연합조합인 직장조합에 매각하여 주택을 건설하고자 하는바 가능여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

재건축조합택지에 현행법규가 허용하는 범위내의 용적율을 적용하여 주택을 건설하고도 남은 택지가 있을 경우 이를 연합조합인 직장조합에 매각하려면 현행법상 택지의 분할이 가능하고 기존소유자 전원의 동의가 있는 경우에는 가능하다 할 것임.

(주정 01254-23696: 89. 10. 14)

31. 무허가 건축물 소유자의 지역조합 자격

〈질의요지〉

타인소유의 대지에 무허가 건축물을 소유한 자의 지역조합원 자격 유무

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

주축법상 지역조합원이 되려면 동일 시·군내에 1년 이상 거주한 자로서 부양가족이 있는 3년 이상의 무주택세대주이

야 하는 바, 무허가 건축물 소유자로서 기타의 요건을 갖추고 있다면 무주택자라 할 수 있으므로 지역조합원이 될 수 있다 할 것임.

(주정 01254-253543 89. 10. 12)

32. 인가받은 주택조합의 조합원이 분리하여 상이한 지역에 참여가능 여부

〈질의요지〉

가. 기인가 받은 직장조합의 조합원의 전원이 1개의 주택사업에 참여할 수 없어서 조합원을 분리하여 일부가 당초 설립인가시 제출한 사업예정지와 상이한 지역의 사업에 참여코자 하는바 가능한지 여부

나. 기존 직장주택조합을 조합규약변경 및 신규사업계획서를 제출한 후 명칭이 다른 조합으로 분리할 수 있는지 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

가. 한 개 조합의 조합원을 둘 이상으로 분리하여 별개 상이한 지역의 사업에 참여할 수는 없는 것임.

나. 한 개의 직장조합을 둘로 분리하려면 분리되는 조합원은 별도 조합을 설립하여야 하고 일부 잔존 조합원은 변경인가를 받아야 가능한 것임.

(주정 01254-23311: 89. 10. 10)

33. 사망·정년퇴직의 경우 조합원 자격

〈질의요지〉

설립인가 받은 직장주택조합원이 사망한 경우 상속인이 상속할 수 있는지와 개인사정 및 정년으로 퇴직한 경우의 조합원 자격의 존속 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

설립인가 받은 주택조합원이 사망 또는 퇴직한 경우 조합원 자격의 상속 또는 존속여부는 당해 조합규약에서 정한 바에 따라 결정된다 할 것임.

(주정 01254-22861: 89. 9. 30)

34. 주민등록상 세대주가 세대원인 모가 주택구입후 세대분리 경우 직장주택조합원 자격

〈질의요지〉

A는 주민등록상 세대주이나 세대원인 모가 주택을 구입하여 세대를 분리할 경우 A의 직장주택조합원의 자격유무

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

직장조합원이 되려면 동일직장에 2년 이상 근무하고 부양가족이 있으며 서울시의 경우 3년 이상 무주택세대주이어야 하는바, 세대분리의 경우 분리된 세대까

지 무주택이어야 하므로 A는 직장조합원 자격이 없다 할 것임.

(주정 01254-22017: 89. 9. 21)

35. 1년 이상 무주택세대주인 자가 혼인으로 인하여 잠시 무주택자인 남편이 세대주로 된 경우 직장조합원 자격

〈질의요지〉

무주택기간은 1년 이상이나 세대주기간 1년 중에 혼인으로 인하여 잠시(15일간) 무주택자인 남편이 세대주로 되어 있을 경우 직장조합원 자격 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

직장조합원이 되려면 89. 7. 31 이전에는 무주택기간과 세대주기간이 동시에 1년 이상 되어야 하는바, 질의와 같이 무주택 및 세대주기간이 동시에 1년 이상이 되지만 혼인관계로 남편이 잠시 세대주가 되었다가 다시 회복되었다면 조합원 자격을 인정함이 타당한 것임.

(주정 01254-21748: 89. 9. 18)

36. 노후·불량주택의 정도에 관한 진단결과 발부명의

〈질의요지〉

대한건축사협회가 노후·불량정도에 관한 진단업무를 수행함에 있어서 동협회가 건축사에게 의뢰 조사결과를 확인하여 동협회명의로 진단서를 발부하여야 되는지 또는 소속지사가 건축사에 의뢰하여 조사한 결과를 동협회에서 확인하여 동협회명의로 진단서를 발부하여도 무방한지 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

주축법 시행규칙 제32조의2의 규정에 의하면 대한건축사협회가 진단기관으로 되어 있으므로 진단의뢰는 협회뿐만 아니라 내부규정에 의거 권한·소속지부에서 하더라도 그 결과를 건축사협회 명의로 진단서를 발부하면 유효하다 할 것이나, 건축사 명의로 된 진단서나, 건축사 명의의 진단서에 단순히 협회가 확인만 한 것으로는 불가하다 할 것임.

(주정 01254-21749: 89. 9. 18)

37. 도 본청직원과 도 사업소 근무 공무원의 직장조합 가입 여부

〈질의요지〉

가. 도 본청에 근무하는 공무원들이 직장조합을 설계함에 있어 도 사업소(같은 군내 시·군 소재)에 근무하는 공무원들도 가입할 수 있는지 여부

나. 군청에 근무하는 공무원들이 직장조합을 설립함에 있어 같은 군내 소재의 읍·면사무소에 근무하는 공무원들도 가입할 수 있는지 여부

다. 부양가족이 있고 세대주 및 세대원이 무주택자일 경우 세대원의 조합원 자격 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

가. 도 본청소재의 시와 다른 시·군에 소재하는 사업소에 근무하는 공무원도 도 본청에 근무하는 공무원들이 설립하는 직장조합에 가입할 수 없음.

나. 읍·면은 독립한 지방자치단체가 아니고 군의 보조기관이라 할 것이므로 군청에서 설립하는 직장조합에 가입할 수 있다 할 것임.

다. 세대주 아닌 자는 조합원이 될 수 없는 것임.

(주정 01254-21713: 89. 9. 18)

38. 노후·불량주택의 안전진단 범위

〈질의요지〉

A소재 B공동주택은 건축한 지 오래된 탓으로 노후·황폐되어 재건축하고자 노후·불량정도에 관하여 안전진단을 받고자 하는바, 이 경우 재건축대상 주택 전부에 대하여 진단을 받아야 되는지,

일부동만 진단을 받아도 되는지 여부
(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

재건축조합을 설립하여 기존주택을 철거하고 철거한 대지위에 주택을 다시 건설하기 위하여는 기존주택이 주축법 시행령 제4조의2 각호의 1에서 규정하는 노후·불량주택에 해당되어야 하는바, 노후·불량정도에 대한 안전진단 여부는 확인기관인 시장·군수가 판단 결정하는 것이며, 안전진단을 시행할 경우에도 반드시 재건축대상 주택 전부에 대하여 행하지 아니하고 그 일부에 대하여 행하여 그 결과를 전부에 대한 노후·불량정도를 판단하여도 공사비절약 및 사업의 신속한 시행을 위하여 합리적이라 할 것임.

(주정 01254-21775: 89. 9. 18)

39. 대지와 가옥소유주가 다른 경우
재건축조합 설립 자격

〈질의요지〉

가. 재건축조합을 설립함에 있어 대지와 가옥소유자가 다른 경우(대지를 수인이 상속한 경우 및 수인이 소유한 경우 포함) 누가 조합원이 되는지

나. 재건축하고자 하는 지역내 나대지 소유자도 조합원이 될 수 있는지

다. 재건축지역내 소유주택을 타인에게 전세 또는 임대하고 다른 지역에 거주하는 자의 조합원 자격 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

가. 주축법 제3조 제9호 및 동법시행령 제4조의2의 규정에 의거 재건축조합은 노후·불량한 주택의 소유자가 설립하는 것이므로 대지소유자와 가옥소유자가 다른 경우 가옥소유자가 조합원이 되는 것이고, 대지소유자는 조합원이 될 수 없는 것임.

나. 단순한 나대지 소유자는 주택소유자가 아니므로 조합원이 될 수 없음.

다. 재건축지역내 주택을 소유한 자는 당해지역에 거주하지 않더라도 조합원이 될 수 있는 것임.

(주정 01254-21479: 89. 9. 12)

40. 재건축조합원의 자격·규모·분양·안전진단

〈질의요지〉

가. 준공후 16년이 경과된 연립주택을 재건축하고자 하는바 소유주가 20명이 안되어도 재건축조합을 설립할 수 있는지

나. 재건축조합의 조합원은 무주택자이어야 하는 것인지

다. 반드시 노후·불량주택 여부를 받아야 재건축이 가능한지 및 진단기관은
 라. 재건축시 주택규모는 현대 규모범위 내에서만 가능한지
 마. 재건축으로 조합원에게 분양하고 남은 주택이 20세대 이상일 경우 분양시기 및 방법 여부
 (질의자: 민원인)

〈회신내용〉

가. 재건축조합을 설립하고자 할 경우 조합원 수는 반드시 20인 이상이어야 함.
 나. 재건축조합의 조합원은 노후·불량주택의 소유자임.
 다. 재건축조합 설립인가권자인 시장·군수가 노후·불량주택에 해당되는지 여부를 확인하기 위해 진단기관의 진단을 받을 필요가 있다고 판단되는 경우에 진단을 받는 것이며, 진단기관은 한국건설기술연구원 및 대한건축사 협회임.
 라. 재건축시 주택규모에 관하여는 주택건설추진법 시행령 제30조의 규정 이외에 별도 제한 규정은 없음.
 마. 주택공급에 관한 규칙이 준용되는 것임.
 (주정 01254-20957: 89. 9. 6)

41. 무허가건물에 사는 자의 주택조합원 자격

〈질의요지〉

무허가건물에 사는 사람 또는 도시계획으로 철거예정통지서를 받은 자가 주택조합원이 될 수 있는지 여부
 (질의자: 민원인)

〈회신내용〉

무허가 건물의 소유주는 무허가 건물확인서 및 철거예정증명서 등 무주택자임을 인정하는 서류를 갖춘 경우 지역주택조합에 가입할 수 있을 것임.
 (주정 01254-20887: 89. 9. 6)

42. 지역주택조합설립 인가권자 및 자격

〈질의요지〉

가. 지역주택조합의 조합설립인가권의 관할 구청
 나. 지역주택조합의 조합원 자격
 (질의자: 민원인)

〈회신내용〉

가. 서울시의 각 구에서 거주하는 무주택자의 경우 지역조합설립인가를 조합원이 거주하는 각 해당구청에서 각각 조합설립인가를 받아야 할 것임.
 나. 지역주택조합의 조합원은 동일 시·군 내에서 1년 이상 거주한 자로서 무주

택기간은 설립인가일을 기준으로 1년 내지 3년의 범위 내에서 시장·군수가 정하며 부양가족이 있는 세대주라야 함.

(주정 01254-20658: 89. 9. 2)

43. 지역주택조합원 무주택기간 및 용자

〈질의요지〉

- 가. 지역주택조합의 무주택기간
- 나. 지역주택조합원의 용자가부 및 용자 금액

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

- 가. 지역조합의 조합원은 동일 시·군내에서 1년 이상 거주한 자로서 부양가족이 있는 세대주이며, 무주택기간은 설립인가일을 기준으로 1년 내지 3년의 범위내에서 시장·군수가 정하도록 되어 있음.
- 나. 지역주택조합의 경우 국민주택기금융자는 전용 18평 이하의 경우에 서울 750만원, 4대도시 850만원, 기타지방의 경우 950만원임.
- 다. 지역주택조합은 동일 또는 인접한 시·군에 거주하는 주택이 없는 주민이 설립하는 조합으로서 지역적으로 연접한 경우라면 지역조합을 설립할 수 있을 것이나, 그 연접여부는 시장·군수가 판

단해야 할 것이며, 생활권과는 관계가 없다 할 것임.

(주정 01254-19966: 89. 8. 28)

44. 단체공급 위한 직장주택조합 설립 신고처

〈질의요지〉

- 가. 주택법 제44조 제4항에 의한 국민주택 단체공급을 위한 직장주택조합의 설립신고처
- 나. 위 경우 신청대상주택의 범위
- 다. 주택조합 설립요건 및 절차에 관한 법령

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

- 가. 국민주택을 공급받기 위하여 주택조합을 설립하고자 하는 자는 관할 시장 또는 군수에게 신고하여야 하며, 이 경우 관할 시장 또는 군수는 직장의 주사업을 관할하는 시장·군수를 의미함.
- 나. 이 경우 공급신청의 대상이 되는 주택은 당해 건설지역에 건립되는 주택에 국한됨.
- 다. 주택건설촉진법 제44조 제5항에 의한 주택조합 설립요건 및 절차는 주택건설촉진법 제42조 제6항 및 동시행규칙 제32조 제4항 및 제5항에 규정되어 있음.

(주관 01254-19552: 89. 8. 22)

45. 호주상속 예정자의 주택조합자격

〈질의요지〉

가. 60세 이상인 직계존속을 부양하고 있고 세대별 주민등록표상 세대주가 아니며, 호주상속예정자인 직장주택조합가입 희망자의 경우 조합원 자격 인정 여부

나. 세대별 주민등록표상의 세대주가 아닌 호주상속예정자인 직장주택조합가입 희망자가 60세 이상인 직계존속을 부양하고 있으나 부의 사망으로 새로이 세대주가 되어 그 기간이 1년 미만인 경우 조합원자격 인정 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

회신공급에 관한 규칙 제2조 제6호 단서의 규정에 의거 세대주로 보기 때문에 조합원자격이 인정됨.

(주정 01254-16608: 89. 7. 19)

46. 모회사 본점 소재지와 계열회사 본점 소재지가 다른 경우 직장조합 설립

〈질의요지〉

가. 모회사의 본점소재지는 서울시이고,

계열회사의 본점소재지는 인천시일 경우 모회사 명의로 설립인가 받은 직장조합이 서울시에 아파트를 건설할 경우 인천소재 계열회사 본점에 근무하는 직원의 가입자격

나. 인천시 소재 직장에서 설립한 직장조합이 서울지역에 조합주택을 건설할 수 있는지 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

가. 직장조합은 같은 주택건설지역내에 소재하는 동일직장(법인인 경우 계열회사 포함)에 근무하는 2년 이상의 무주택세대주인 직원들이 모여 설립하는 것이므로 가입자격이 없다 할 것이고,

나. 직장조합주택은 직장소재지 주택건설지역에 건설하는 것이 원칙이고 당해지역에서 택지를 구입할 수 없는 부득이한 경우에는 예외적으로 인근 주택건설지역에서 건설할 수 있으므로 불가하다 할 것임.

(주정 01254-14291: 89. 6. 22)

47. 단체공급목적 직장조합원의 청약저축의 설립신고 요건 여부

〈질의요지〉

주축법 제44조 제4항의 규정에 의거 국민주택을 단체공급받을 목적으로 직장

조합을 설립신고하고자 할 경우 조합원이
청약저축에 가입하여 6회 이상 납입한
증명서류를 제출하여야 하는지

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

조합원이 청약저축에 가입하여 6회 이
상 납입한 증명서류의 제출은 신고조합의
설립(신고)요건이 아니라 단체공급신청
요건이 됨.

(주관 01254-14077: 89. 6. 21)

48. 서울시청 근무자와 구청근무직원
의 직장주택조합 가입

〈질의요지〉

서울시청에 근무하는 무주택직원들이
설립하는 직장주택조합에 성동구청에 근
무하는 직원도 가입할 수 있는지 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

지방자치법 제2조의 규정에 의거 서울
특별시와 구는 별개의 지방자치단체이므
로 주축법 시행령 제42조 제3항의 규정
에 의거 불가하다 할 것임.

(주정 01254-11984: 90. 5. 29)

49. 미등기상태의 연립주택 재건축조
합 또는 지역조합 설립

〈질의요지〉

가. 연립주택을 분양받아 10년간 거주하
였으나 아직도 준공검사를 못받아 등기
도 못한 상태에 있는바, 이들 주택의
소유자들이 모여 재건축조합을 설립할
수 있는지 또는 지역조합을 설립할 수
있는지 여부

나. 위의 지역조합 또는 재건축조합과 직
장주택조합과의 공동사업시행이 가능한
지 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

가. 연립주택이 주축법 시행령 제42조의2
제1호의 규정에 노후·불량주택에 해당
된다면 재건축조합을 설립하여 재건축
할 수 있으나 노후·불량주택에 해당되
는 여부는 확인권자인 관할 시장(구청
장)·군수가 판단할 사항임.

그리고 연립주택이 비록 준공검사 및
등기를 필하지 못했더라도 그 소유자들
은 무주택자라고 할 수 없으므로 지역
조합을 설립할 수 없는 것임.

나. 재건축조합과 직장조합은 각각 별도
로 설립하여야 하나 택지가 인접하여
있을 경우 사업은 공동으로 할 수 있다
고 보아야 할 것임.

(주관 01254-11857: 89. 5. 26)

50. 직장조합의 경우 당첨자로 보는 시점

〈질의요지〉

- 가. 직장조합의 경우 주택공급에 관한 규칙 제4조를 적용함에 있어 어느 시점에서 당첨자로 보는지
- 나. 조합주택건설 사업계획승인 신청시 조합원의 인감증명도 제출하여야 되는지
- 다. 직장조합에 가입한 후 탈퇴하고자 할 경우 탈퇴절차
- 라. 탈퇴 후 다른 아파트를 분양받을 경우 재당첨금지에 저촉되는지

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

- 가. 조합주택의 경우에는 사업계획승인 당시의 조합원을 당첨자로 취급하며,
- 나. 사업계획승인권자가 조합원의 인감증명이 필요하다고 판단될 경우 그 제출을 요구할 수 있다 할 것임.
- 다. 조합원의 탈퇴는 탈퇴서를 조합에 제출하여 조합측에서 당초 설립인가권자에게 제출함으로써 행하여지며,
- 라. 주택공급에 관한 규칙 제17조의 규정에 의거 시·도지사가 조합주택건설 사업계획승인을 한 경우에는 지체없이 그

명단을 주택은행에 통보하여 전산관리토록 하여야 하며, 이 경우 조합원은 당첨자로 취급되므로 그 후에는 일정기간(5년 또는 10년) 다른 주택을 분양받을 수 없는 것임.

(주관 01254-11872: 89. 5. 27)

51. 인사발령으로 인한 국민주택인 직장조합주택 전매

〈질의요지〉

- 국민주택인 직장조합주택을 공급받았으나 인사발령으로 서울시에서 수원시로 퇴거한 경우
- 가. 조합주택은 전매동의를 받아 전매할 수 있는지
- 나. 전매동의권자 및 동의 신청시 구비서류
- 다. 어떤 경우에 국민주택사업주체는 당해주택을 우선 매입하는지

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

- 가. 주축법 제38조의3 및 동법 시행령 제37조의 규정에 의거 국민주택인 조합주택은 당해주택을 최초로 공급받은 날로부터 2년간 전매할 수 없으나, 인사발령으로 세대주를 포함하여 세대구성원 전원이 서울에서 수원으로 퇴거하는 경우로서 국민주택사업주체의 동의를

얻은 때에는 전매할 수 있음.

나. 조합주택의 전매동의권자는 관할 시장·군수이며 구비서류는 국민주택전매동의 신청서에 인사발령서 및 세대주전원의 퇴거를 입증할 수 있는 서류 등이라 할 것임.

다. 우선 매입사유는 전매가격의 적정, 공급질서유지, 조합원 상호관계, 조합규약 등을 종합고려하여 구체적 사정에 따라 필요시 한다고 봄.

(주관 01254-11417: 89. 5. 22)

52. 공동주택과 단독주택 소유자가 연합하여 재건축사업 가능 여부

〈질의요지〉

가. 기존의 재건축대상 아파트 소유자들과 인접한 단독주택 소유자들이 연합하여 조합을 구성 재건축사업을 시행할 수 있는지 여부

나. 재건축으로 건설되는 주택의 규모에 관한 제한이 있는지 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

가. 기존의 주택이 건축법 시행령 제4조의2 각호의 1에 해당되는 노후·불량주택이라면 공동주택이든 단독주택이든 가리지 않고 재건축조합을 설립하여 재건축사업을 시행할 수 있으나 공동주택

소유자와 단독주택 소유자가 함께 재건축조합을 설립하려면 단독주택 소유자 전부의 결의와 공동주택 소유자 4/5의 결의가 있어야 할 것임.

나. 재건축으로 건설되는 주택규모에 대하여도 건축법 시행령 제30조 및 제31조의 규정에 의한 제한을 받는다 할 것임.

(주정 01254-11118: 89. 5. 18)

53. 같은 직장이면서 거주지역이 다른 경우 직장주택 조합설립

〈질의요지〉

가. 안양시에소재하는 직장에 근무하는 직원들이 직장조합을 설립할 경우 서울지역 거주 직원도 가입할 수 있는지 여부

나. 위 직장조합의 조합주택건설지는 반드시 직장소재지인 안양시이어야 되는지 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

가. 직장조합의 조합원은 동일직장에 근무하는 1년 이상의 무주택세대주이어야 하나 반드시 직장소재지역에 거주하여야 되는 것은 아님.

나. 조합주택은 직장소재지 건설지역에 건축하여야 하나 당해 지역에서 택지를

구입할 수 없는 경우에는 인접건설지역에서 건축하여도 무방할 것임.

(주관 01254-10328: 89. 5. 9)

54. 재건축후 20세대 이상 남은 경우 직장조합에 분양가능 여부

〈질의요지〉

가. 공동주택의 재건축으로 인하여 건설된 주택세대수가 재건축조합원에게 공급하고도 20세대 이상 남은 경우 직장조합을 유치하여 분양할 수 있는지

나. 위의 경우 재건축조합과 직장조합이 함께 재건축사업을 영위할 수 있는지

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

가. 공동주택의 재건축으로 건설된 주택세대수가 재건축조합원에게 공급하고도 20세대 이상 남은 경우 주택공급에 관한 규칙에 따라 일반분양하여야 하며 직장조합원에게 공급할 수는 없는 것임.

나. 재건축지에 재건축조합과 직장조합이 함께 재건축사업을 영위할 수 없음.

(주관 01254-9106: 89. 4. 25)

55. 주택조합설립 절차·방법·자격

〈질의요지〉

가. 주택조합을 결성하여 주택을 건설하고자 할 경우 그 절차 및 방법

나. 주택조합원의 자격과 조합구성원의 범위

다. 주택조합결성 당시 또는 조합주택사업 시행이전에 가입된 조합원을 조합주택사업 시행기간 중에 타인으로 대체 가능한지 여부

라. 주택건설사업자로 등록하지 않은 특정업자가 조합주택을 건설할 목적으로 택지를 조성(매입하는 경우)함에 있어서 장차 그 택지에 건립될 공동주택을 분양받고자 하는 희망자들로부터 일정액의 계약금을 받아 택지매입자금에 상당한 후 그 특정업자가 주체가 되어 주택조합을 결성하고 사업을 시행하였다면 위법인지 여부와 그 법적 근거

마. 전시 “라”항의 특정업자가 조합주택을 건설할 목적으로 택지매입계약을 하고 그 택지에 공동주택 건설가능성에 대한 타당성 조사를 마쳤다면 그러한 행위가 주택건설사업행위로 볼 수 있는지 여부와 또한 주택건설촉진법상에 표기하는 주택건설 사업행위의 한계

(질의자: 서울특별시장)

〈회신내용〉

가. 주택건설촉진법상의 주택조합을 설립

하려면 주축법 제2조 제9호, 제44조 및 동법시행령 제42조의 규정에 의거 일정한 자격을 갖춘 20인 이상을 조합원으로 하여 조합원 전원의 연명으로 서명 날인한 조합규약 및 사업계획서를 설립인가신청서에 첨부하여 관할 시장·군수의 설립인가를 받아야 하는 것임. 다만, 재건축조합에 있어서는 그밖에 기존주택이 동법 시행령 제4조의2 각호의 1에 해당함을 증명할 수 있는 서류와 기존공동주택의 소유자 4/5 이상의 재건축결의를 증명하는 서류를 따로 제출하여야 하는 것임.

나. 주택조합의 조합원자격은 주택조합의 종류에 따라 다른바 직장조합원은 동일 직장에 근무하는 1년 이상의 무주택세대주이어야 하고 지역조합원은 동일 또는 인접 시·군에 거주하는 1년 이상의 무주택세대주이어야 하며, 재건축조합은 노후·불량주택의 소유자이어야 함.

다. 주택조합의 설립인가후 사업시행 중에도 준공전에는 조합원의 탈퇴, 사망 등으로 결원이 생긴 경우 이를 보충할 수 있으나 변경인가를 받아야 됨.

라. 질의사항 “라” 및 “마”에 대하여 구체적 사안을 알 수 없어 정확한 회신을 할 수 없으니 다음 사항을 참고하기 바람.

(1) 연간 20세대 이상의 주택건설사업

또는 10,000㎡ 이상의 대지조성사업을 영위하고자 하는 자는 건설부에 등록하여야 하고(주택조합, 고용자인 사업주체는 제외) 조합주택의 건설은 조합과 시공능력 있는 등록업자가 공동사업주체가 되어 시행하여야 하는 것임.

(2) 주택건설촉진법에는 주택건설사업행위에 관한 정의규정은 없음. 따라서 그 범위 및 한계에 관하여는 구체적인 사안에 따라 결정할 문제라 할 것임.

(주관 01254-8833: 89. 4. 21)

56. 사업현장 근무자의 직장조합 설립

〈질의요지〉

A는 건설회사로서 직원들이 사업현장에 일시적으로 파견근무하다가 공사준공이나 사업종결시에는 사업현장에서 철수하여 본사(서울)로 복귀하게 되는바 이들 무주택직원들도 서울에 주민등록이 되어 있으면 서울에 소재한 사무소 소속직원들과 함께 직장조합을 설립할 수 있는지 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

직장주택조합은 동일한 직장에 근무하는 1년 이상의 무주택근로자 20인 이상

을 구성원으로 하여 설립하는 조합으로 사업현장(건설현장 또는 영업장)에서 근무하는 직원들의 조합가입자격 여부는 현장사무소의 위치 및 성질 등에 따라 구체적으로 결정될 문제라 할 것인바 예컨대 현장사무소 위치가 본사무소 등과 주택건설지역을 같이하는 경우에는 가입자격이 있다 할 것이며, 주택건설지역을 달리하는 경우에 현장사무소가 지점, 지사, 대리점 등과 같이 상설적인 사무소가 아닌 일시적인 임시사무소라면 가입자격이 있다 할 것임.

(주관 01254-8348: 89. 4. 15)

57. 조합주택의 전매제한기간

〈질의요지〉

조합주택에 대한 전매제한기간 및 근거 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

국민주택인 조합주택에 대하여는 주택건설촉진법 제38조의3의 규정에 의거 주택을 최초로 공급한 날로부터 일정기간(서울·과천지역은 2년, 기타지역은 6월) 전매가 제한되며 이에 위반할 경우 주택환수 및 1,000만원 이하의 벌금 등 불이익처분이 가해짐.

(주관 01254-7899: 89. 4. 11)

58. 재건축조합주택건설지의 인접한 곳에 직장조합주택의 공동사업시행

〈질의요지〉

가. 직장조합들이 조합주택을 연합하여 건설하고자 토지를 매수하였으나 그 토지가 재건축조합의 주택건설지와 인접한 지역이어서 각기 사업을 시행하는 것보다 공동으로 시행하는 것이 택지이용의 효율화는 물론 도시미관 향상에도 크게 이바지하게 될 경우 공동으로 사업을 시행할 수 있는지 여부

나. 재건축조합과 직장조합들이 공동하여 사업을 시행할 경우 등록업자를 공동사업주체로 하여 시행할 수 있는지 여부

(질의자: 민원인)

〈회신내용〉

가. 주축법상 재건축조합은 동법 시행령 제4조의2 각호의 1에 해당하는 노후·불량주택을 철거하고 그 철거한 대지위에 주택을 건설하기 위하여 기존주택의 소유자가 설립하는 조합이므로

- ① 철거한 기존주택부지에 재건축조합과 직장조합이 공동으로 주택을 건축할 수는 없으나
- ② 철거한 기존주택부지에 인접한 토지를 소유한 직장주택조합이 재건축조

합과 공동으로 사업을 시행하는 것이 택지의 이용상황 및 건축구조상 필요한 경우에는 택지의 효율적 이용, 도시미관 향상 및 무주택자에 대한 주택마련촉진에 이바지된다 할 것이므로 가능하다 할 것임. 다만, 직장조합 택지와 재건축조합택지의 비율에 따라 각 주택조합을 건설하여야 함.

나. 주축법 제44조 제3항의 규정에 의거 재건축 조합과 직장주택조합이 연합하여 공동으로 주택사업을 시행하는 경우에는 시공능력있는 등록업자를 공동사업주체로 하여 이행하여야 함.

(주관 01254-7291: 89. 4. 3)

59. 조합원의 일부가 탈퇴시 준공검사

<질의요지>

주축법에 의거 조합주택건설을 하여 관

계법령에 적합하게 공사완료된 사업을 준공검사를 함에 있어 당초 조합원의 일부가 조합에서 탈퇴하였을 경우 준공검사처리가 가능한지 여부

(질의자: 민원인)

<회신내용>

주축법 제33조의 규정에 의거 주택건설 사업계획승인을 받은 주택에 대하여는 동법 제33조의2의 규정에 의거 건축법에 의한 건축물의 준공검사와 부대복리시설 설치의 적합여부 등에 대한 검사를 하도록 되어 있는바, 동법에 의한 준공검사는 건축물의 배치나 평면계획, 구조안전 등 물적 계획을 대상으로 하고 있을 뿐 공급조건이나 방법 등은 그 대상으로 하고 있지 아니함.

(주관 01254-10229: 86. 5. 26)

순환변동
— 기준선

— 1990 실적 1990 전망
..... 1989 실적 1988 실적

— 1990 실적 1990 전망
..... 1989 실적 1988 실적

— 1990 실적 1990 전망
..... 1989 실적 1988 실적

— 1990 실적 1990 전망
..... 1989 실적 1988 실적

— 1990 실적 1990 전망
..... 1989 실적 1988 실적