

지방 준공 후 미분양 아파트 매입 관련 FAQ

◆ 본 FAQ는 「지방 준공 후 미분양 아파트 매입 공고」 관련 매도신청인의 이해를 돕기 위한 참고자료로 **자세한 내용은 반드시 공고문을 확인하시기 바랍니다.**

Q 10호 미만도 매입신청이 가능한가요?

임대관리의 효율성 등을 감안하여 최소 20호 이상으로만 가능합니다.

* 분양계약에 따라 신청 호수가 줄어드는 경우에도, 최종 계약 가능 호수가 20호 이상이어야 합니다.

Q 2025년 11월 준공 예정인 아파트인데 매입대상이 되나요?

매입대상 주택은 매입공고일 이전에 준공된 미분양 아파트로 제한됩니다.

Q 미분양 세대 중 일부만 매입신청이 가능한가요?

미분양세대 중 일부 또는 전부에 대하여 매입신청 할 수 있습니다.

Q 근린생활시설도 매입하나요?

근린생활시설은 매입대상에서 제외됩니다.

Q 1층만 매입신청이 가능한가요?

네. 임대수요가 있는 주택은 층수에 관계없이 신청대상이 됩니다.

Q 임차인이 있는 주택은 매도신청이 안 되나요?

네. 공사가 매입하는 주택은 임대주택(든든전세)으로 공급하고, 6년 임대 후 분양전환 될 주택이므로 임차인 승계가 불가합니다.

Q 도시형생활주택이 매입대상에서 제외되는 이유가 무엇인가요?

기존의 도시형생활주택 소형 주택인 경우 아파트에 해당 될 수 있으나, 금번 매입하는 주택은 분양전환형 든든전세로 공급예정이므로 사업 취지상 도시형생활주택은 매입제외하였습니다.

* 도생주택의 경우, 공사의 기존주택 매입임대로 매입공고 됩니다.

Q 매입신청은 어떻게 하나요?

LH청약플러스(apply.lh.or.kr)에서 온라인으로만 신청합니다. 신청방법은 공고문에 첨부된 매도신청 안내자료를 참고바랍니다.

Q 매입절차는 어떻게 되나요?



* 사업일정 상 매매협의 이후 절차는 변경 가능

Q 매도신청 후 매매계약까지 소요되는 기간은 얼마입니까?

접수마감일로부터 3개월 이상 소요될 것으로 예상되며, 접수물량 과다 시, 지연될 수 있습니다.

Q 신탁등기가 된 경우에 매도신청자는 누구인가요?

신탁의 종류에 관계없이 매도신청자는 위탁자로 보며, 추후 매매 계약 시 분쟁 방지를 위해 신청 시 신탁물건 매매처분권한 확인서를 제출하여야 합니다. 이는 신청 단계에서 신탁사의 과도한 서류 제출을 줄이고자 함이며, 추후 매매계약서 작성 시, 개인정보처리동의서 등 관련 서류를 추가로 제출하여야 합니다.

Q 입주자 모집공고문이 없는 경우는 어떻게 하나요?

입주자 모집공고문은 공급에 대한 구체적 사항 및 계약조건 등이 기재되어 있는 중요한 서류이므로 반드시 제출하여야 하며, 미비시 접수가 불가합니다.

* 일반 분양공고에 포함되지 않는 조합원 배정 호는 신청이 불가합니다.

Q 준공 후 미분양기간은 어떻게 산정하는지?

준공 후 미분양기간은 사용검사일을 기준으로 아래와 같이 산정됩니다.

- 1년 미만 : '24.8.30 이후 주택
- 1년 이상 : '23.8.30 ~ '24.8.29 주택
- 2년 이상 : '22.8.30 ~ '23.8.29 주택
- 3년 이상 : '22.8.29 이전 주택

Q 매입가격은 어떻게 되나요?

공사의 매입가격은 LH 산정가격* 이하에서 매도희망가격으로 매입합니다. 자세한 사항은 공고문을 참고 바랍니다.

* LH 산정가격 = 감정가격 × (90% ± 4%)

Q 매도희망가격이 LH 산정가격을 초과하는 경우는?

매도희망가격이 LH 산정가격을 초과하는 경우에는 매입호수 범위 내에서 후순위로 LH산정가격으로 매입합니다.

Q 감정평가는 누가 하며, 비용부담은 어떻게 되나요?

감정평가는 2인의 감정평가사(LH 선정 1인, 감정평가협회 추천 1인)가 하며, 감정평가수수료는 LH에서 전액 부담합니다.

Q**매입신청하면 LH에서 무조건 매입하나요?**

매입심의위원회를 통해 임대수요 등 매입요건에 부합하는 주택을 감정평가대상 주택으로 선정하며, 공사의 매입기준에 부적합한 주택은 공사의 매입계획 물량에 미달하더라도 매입하지 않습니다.

Q**매매계약 체결시 대금지급 방법은?**

매매대금은 계약체결 후 근저당 등 권리제한사항 말소 및 소유권 이전등기 완료 후 일시불로 지급합니다. 단, 지급시기는 공사 자금 사정에 따라 조정될 수 있으며, 미정산 공과금 정산 등을 위해 일정 금액(호당 1백만원)을 유보합니다.

Q**매매협의하였으나 미계약 시, 불이익이 있나요?**

없습니다. 다만, 향후 추가 매입공고가 시행되는 경우 해당 미계약 물건의 매입제한 등이 될 수 있습니다.

Q**사고사망만인율 확인서 제출 대상은 어떻게 되나요?**

사고사망만인율 확인서 제출 대상은 건축물대장의 공사시공자로 등록되어 있는 업체이며, 다수의 업체가 대상일 경우 사고사망만인율은 산술평균하여 계산합니다.

Q**하도급대금 직접지급 합의서(확약서) 제출 대상은 어떻게 되나요?**

건설산업기본법 및 하도급법에 의거 수급인이 도급받은 건설공사의 전부 또는 일부를 하수급인과 하도급 계약체결한 건을 모두 작성하며, 건설공사정보시스템(kiscon) 건설공사대장(또는 발주자에게 제출한 최종 하도급계약서)을 함께 제출하여야 합니다.

또한, 하도급대금 지급 금액은 수급인에 대한 발주자의 대금지급 의무에 한하며, 양식은 매매계약 체결 전 안내 예정입니다.

- (원칙) 하도급대금 직접지급 합의서 제출을 원칙으로 합니다.

* 하도급법 제14조에 따라 발주자가 하수급인에게 하도급대금을 직접지급할 경우 작성하는 3자간(발주자-수급인-하수급인) 합의서로 하도급계약 건별 작성

- (예외) 공사대금(또는 하도급대금) 지급 완료, 시공사 자체 시행 및 기타 사유로 3자 합의가 어려운 경우 하도급대금지급 확약서를 제출합니다.

* 수급인이 발주자로부터 미지급 공사대금을 수령한 날로부터 15일 이내에 하수급인에게 하도급대금을 현금으로 지급할 것을 확약하는 서류

Q**수급인이나 하수급인에게 지급할 공사대금이 없는 경우도 합의서 또는 확약서 제출 대상인가요?**

제출대상입니다. 지급할 공사대금이 없는 경우 '하도급대금 지급 확약서' 양식에 지급금액을 '0'으로 표기하여 제출하여야 합니다.

Q**'하도급대금 직접지급 합의서' 또는 '하도급대금 지급 확약서'는 원본으로 제출하나요?**

'하도급대금 직접지급 합의서'는 사본(발주자 원본대조필)을 제출하며, '하도급대금 지급 확약서'는 원본을 제출하여야 합니다.

Q**하도급대금 지급여부에 대한 결과보고는 어떻게 해야 되나요?**

수급인은 발주자로부터 미지급 공사대금을 수령한 날로부터 15일 이내 현금으로 하도급대금을 지급하고, 지급한 날로부터 15일 이내 이체영수증 등의 증빙을 첨부하여 결과보고를 하여야 합니다.