

Q&A

편집자의 글

찾기 쉬운 생활법령정보는 방대하고 어려운 법령정보를 국민 개개인이 손쉽게 찾아 활용할 수 있도록 국민의 눈높이에 맞춰 제공하기 위해, 다양한 정부정책과 관련된 개별적인 법령을 주제에 따라 재정리·가공하여 제공하고 있는 법제처의 종합법률 콘텐츠이다. 이번 4월호에는 『부동산/임대차』편의 건물 관리편, 건물 환경관리편, 건축법 등 위반건축물(불법건축물)편, 공공임대주택 입주자편에 관하여 게재한다.

건물 관리 편

1. 건물을 소유하고 있는데, 전기나 승강기 등의 안전관리를 위하여 어떤 것을 해야 하나요?

◇ 건물 관리의 주체

☞ 건물 시설관리의 주체는 일반적으로 소유자 또는 관리자입니다. 자세한 내용은 아래 표를 참고하여 주십시오.

구분	분야	적용대상	관리주체
안전 점검	정기안전점검 및 정밀안전점검	제1종시설물 및 제2종 시설물	소유자 또는 관리자
	정기안전점검	제3종 시설물	소유자 또는 관리자

전기 안전	일반용 전기설비의 정기검사 및 안전관리자의 선임의무	일반용 전기설비가 설치된 건물	소유자 또는 점유자
	자가용 전기설비의 정기검사 및 안전관리자의 선임의무	자가용 전기설비가 설치된 건물	소유자 또는 점유자
승강기 안전	승강기 검사 및 안전관리자의 선임의무	승강기가 설치된 건물	소유자 또는 관리자 등
가스 안전	가스안전 관리자의 선임의무	도시가스가 설치된 건물	소유자 또는 사용자
보일러 안전	보일러의 검사 및 보일러조종자의 선임의무	보일러가 설치된 건물	설치자(소유자)
그 밖의 안전	특수건물의 보험가입 의무	특수건물	소유자·관리자 또는 점유자
	제설·제빙 작업 의무	모든 건물	소유자 또는 사용자

2. 건물의 안전점검을 실시한 결과 안전 등급으로 C를 받았습니다. 안전등급에 따라 안전점검의 실시시기가 달라진다고 하는데 언제 또 안전점검을 받아야 하나요?

◇ 안전점검의 실시시기

☞ 안전점검은 다음 표와 같이 주기를 잘 파악하여 실시해야 합니다.

안전등급 종류	A 등급	B·C 등급	D·E 등급
정기안전 점검	반기에 1회 이상	반기에 1회 이상	1년에 3회 이상
정밀안전 점검 (건축물)	4년에 1회 이상	3년에 1회 이상	2년에 1회 이상
긴급안전 점검	재난 또는 재해 발생 우려 있는 경우	재난 또는 재해 발생 우려 있는 경우	재난 또는 재해 발생 우려 있는 경우
정밀안전 진단	6년에 1회 이상	5년에 1회 이상	4년에 1회 이상

☞ 최초로 실시하는 건축물에 대한 정밀안전점검은 준공일 또는 사용승인일을 기준으로 4년 이내에 실시합니다.

☞ 최초로 실시하는 건축물에 대한 정밀안전진단은 준공일 또는 사용승인일 후 10년이 지난 때부터 1년 이내에 실시합니다.

3. 제가 소유한 건물은 일반용 전기설비를 사용하고 있습니다. 저와 같은 경우에도 전기안전관리자를 선임해야 하나요?

아닙니다. 전기안전관리자는 자가용 전기설비의 소유자 또는 점유자에게만 선임의무가 있으니, 일반용 전기설비의 소유자는 한국전

기안전공사 또는 전기판매업자로부터 정기적으로 점검을 받으면 됩니다.

◇ 전기안전관리자의 선임의무

☞ 자가용 전기설비의 소유자 또는 점유자는 전기설비의 유지 및 운용에 관한 안전관리업무를 수행하게 하기 위하여 「국가기술자격법」에 따른 전기·기계·토목 분야의 기술자격을 취득한 사람 중에서 각 분야별로 전기안전관리자를 선임해야 합니다.

☞ 전기안전관리자를 선임하지 않은 자는 500만원 이하의 벌금에 처해 집니다.

4. 한 건물에서 승강기 안전관리자로 근무하고 있습니다. 지난 주에 승강기가 갑자기 멈춰 안에 타고 있던 사람이 다쳤습니다. 이러한 사항을 보고해야 한다고 하는데 사실인가요?

네, 맞습니다. 승강기 관리주체는 그가 관리하는 승강기에서 이용자가 죽거나 다치는 등의 중대한 사고가 발생하거나 출입문이 열린 상태에서 승강기가 운행되는 경우 등의 중대한 고장이 발생한 경우에는 한국승강기안전공단에 이를 통보해야 할 의무를 부담합니다.

◇ 승강기 사고에 대한 보고의무

☞ 승강기 관리주체는 그가 관리하는 승강기에서 이용자가 죽거나 다치는 등의 중대한 사고가 발생하거나 출입문이 열린 상태에서 승강기가 운행되는 경우 등의 중대한 고장이 발생한 경우에는 한국승강기안전공단에 통보해야 합니다.

☞ 통보를 받은 공단의 장은 중대한 사고에 관한 내용을 행정안전부장관, 시·도지사 및 승강기사고조사위원회에 보고합니다.

◇ 위반 시 제재

☞ 승강기에서 발생한 중대한 사고에 관하여 통보를 하지 않거나 거짓으로 통보한 자는 500만원 이하의 과태료를 부과받게 됩니다.

5. 제가 소유하고 있는 건물은 내진설계가 되어 있지 않아 지진과 같은 만일의 사태가 발생하면 어떻게 해야 하나 걱정입니다. 이런 경우 국가의 지원을 받아 보강할 수 있는 방법이 있다고 하던데 사실인가요?

네, 가능합니다. 시·도지사 등은 내진설계가 되어 있지 않은 민간 소유의 건축물에 대한 내진보강을 권장하기 위해 조세를 감면할 수 있고, 보험 관련 단체나 기관 등은 지진재해 관련 보험료를 차등 적용해 줄 수 있습니다.

◇ 내진보강지원 신청방법

☞ 내진보강 지원을 받으려는 자는 내진보강 지원 신청서에 다음 중 어느 하나에 해당하는 자가 작성한 건축물 내진성능 확인서를 첨부하여 시·도지사 등에게 제출해야 합니다.

- 건축구조기술사사무소 개설등록을 한 자
- 건축구조분야 기술사를 보유한 안전진단전문기관
- 한국시설안전공단

건물 환경관리 편

1. 연면적이 5천제곱미터 이상인 건물을 소유하고 있습니다. 저수조를 청소하고 위생 점검도 받아야 하는데 언제 해야 하나요?

◇ 저수조 청소

☞ 저수조 위생조치 대상 건물의 소유자 등은 반기 1회 이상 저수조를 청소해야 하고, 저수조가 신축되었거나 1개월 이상 사용이 중단된 경우에는 사용 전에 청소를 해야 합니다.

◇ 저수조 위생점검

☞ 저수조 위생조치 대상 건물의 소유자 등은 월 1회 이상 저수조의 위생상태를 점검기준에 따라 점검해야 합니다.

☞ 저수조 위생조치 대상 건물의 소유자 등은 청소를 하는 경우, 청소에 사용된 약품으로 인해 먹는물의 수질기준이 초과되지 않도록 해야 하며, 청소 후에는 저수조에 채워진 물이 수질기준을 충족하는지 여부를 점검해야 합니다.

2. 급수관 검사를 해야 하는 건물을 관리하고 있는데, 준공검사 후 3년이 지났습니다. 급수관 검사 및 청소를 올해 해야 하는지, 검사 후 이상이 발견되면 어떻게 해야 하는지 궁금합니다.

아닙니다. 급수관 검사 대상 건축물 또는 시설의 소유자 또는 관리자는 그 건축물 또는 시설의 준공검사(급수관의 갱생·교체 등의 조치를 한 경우 포함) 후 5년이 지난 날부터 2년 주기로 급수관의 상태에 대하여 검사를 하면 됩니다.

◇ 급수관 청소

☞ 급수관 검사 대상 건축물 또는 시설의 소유자 또는 관리자는 일반검사를 실시한 결과 검사항목 중 탁도, 수소이온 농도, 색도 또는 철에 대한 검사기준을 초과하는 경우에는 급수관을 세척(급수관 내부의 이물질이나 미생물막 등을 관에 손상을 주지 않으면서 물이나 공기를 주입하는 방법 등으로 제거하는 것)해야 합니다.

☞ 또한 일반검사 결과 ① 검사항목에 대한 검사기준을 2회 연속 초과하거나, ② 검사항목 중 납·구리 또는 아연에 대한 검사기준을 초과하는 경우에는 전문검사를 하고, 급수관을 갱생해야 합니다.

☞ 전문검사 결과 갱생만으로는 내구성을 유지하기 어려울 정도로 노후한 급수관은 새 급수관으로 교체해야 합니다.

3. 연면적 1천제곱미터 이상의 건물을 소유하고 있는데, 계단에서 흡연을 하는 사람이 많아 계단을 금연구역을 지정하려고 합니다. 금연구역 지정은 어떻게 해야 하나요?

금연구역임을 나타내는 표지판 또는 스티커를 달거나 부착하면 됩니다.

◇ 금연구역의 표시

☞ 금연구역임을 나타내는 표지판 또는 스티커를 해당 시설을 이용하는 사람이 잘 볼 수 있도록 건물 출입구와 그 외 계단, 화장실 등의 주요 위치에 부착해야 합니다.

4. 제가 소유하고 있는 건물에 대해 교통유발부담금을 납부하라는 고지서를 받았 습니다. 교통유발부담금이란 무엇이고 반드시 납부해야만 하는 건가요?

네, 교통유발부담금이란 교통혼잡을 완화하기 위하여 원인자 부담의 원칙에 따라 혼잡을 유발하는 시설물에 부과하는 경제적 부담을 말하는데, 미납 시 가산금 등을 부과받을 수 있습니다.

◇ 교통유발부담금의 부과

☞ 특별시장·광역시장·특별자치시장 및 특별자치도지사(이하 “시장 등”이라 함)는 도시교통정비지역에서 교통혼잡의 원인이 되는 시설물의 소유자에게 매년 교통유발부담금(이하 “부담금”이라 함)을 부과·징수할 수 있습니다.

◇ 교통유발부담금의 미납 시 제재

☞ 시장 등은 부담금을 내야 할 자가 납부기간에 그 부담금을 내지 않는 경우에는 납부기간이 지난 날부터 20일 이내에 15일 이내의 납부기한을 정하여 독촉장을 발급하고, 체납된 부담금의 3%에 해당하는 가산금을 부가합니다.

☞ 부담금 납부에 대한 독촉을 받은 자가 그 기간에 부담금을 내지 않는 경우에는 「지방행정제재·부과금의 징수 등에 관한 법률」에 따라 징수할 수 있습니다.

5. 관리하는 건물의 재활용 배출기준을 지키지 않아 개선이행명령을 받았습니다. 당장 개선을 할 수 없는데 어떻게 해야 하나요?

개선이행명령을 받았으나 기한 내에 개선을 할 수 없을 경우에는 이행기간 연장 신청을 할 수 있습니다.

◇ 개선이행기간의 연장신청

☞ 개선기간 및 수거 여건 등을 고려하여 폐기물배출자가 이행기간의 연장을 신청할 경우에는 3개월의 범위에서 그 기간이 연장될 수 있습니다.

☞ 폐기물배출자가 개선이행조치명령을 이행하지 않을 경우에는 100만원 이하의 과태료가 부과되니 유의하시기 바랍니다.

건축법 등 위반건축물 (불법건축물) 편

1. 쇠 파이프를 땅에 고정시켜 기둥을 세우고 천막으로 지붕처럼 덮었는데 이것도 건축물에 해당하나요?

네, 건축물에 해당할 수 있습니다.

◇ 건축물이란

☞ 건축물이란 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물(예, 담장·대문 등), 지하나 고가의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고 등을 말합니다.

☞ 또한 건축물은 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥·벽이 있는 것과 부수시설물을 말하는 것으로서 이 경우 토지에 “정착”한다는 의미는 대지의 범위가 확정되어 건축(설치)된 시설물 등이 사실상 이동이 불가능하게

나, 이동이 가능하다 할지라도 이동의 실익이 없어 상당기간 현저한 이동이 추정되지 않는 경우까지 확대할 수 있습니다.

☞ 따라서 토지에 잘 정착되어 있고, 지붕과 기둥이 있으면 벽이 없더라도 건축물에 해당할 수 있습니다.

2. 다가구주택의 가구 간 경계벽을 증설하여 가구 수를 늘리는 것이 대수선에 해당하나요?

네, 대수선에 해당합니다.

◇ 대수선

☞ 대수선이란 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설·해체하는 것으로서 증축, 개축 또는 재축에 해당하지 않는 건축행위를 말합니다.

☞ 「건축법」에는 대수선의 범위에는 “다가구주택의 가구 간 경계벽 또는 다세대주택의 세대 간 경계벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것”으로 되어 있습니다.

3. 「건축법」을 위반하여 건축물을 만들면 어떤 제재를 받나요?

「건축법」을 위반하여 건축 등 행위를 하면 다음과 같은 행정상 제재를 받게 됩니다.

☞ 시정명령

특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 “허가

권자"라 함)은 대지나 건축물이 「건축법」 또는 「건축법」에 따른 명령이나 처분에 위반되면 「건축법」에 따른 허가 또는 승인을 취소하거나 그 건축물의 건축주·공사시공자·현장관리인·소유자·관리자 또는 점유자(이하 "건축주등"이라 함)에게 공사의 중지를 명하거나 상당한 기간을 정하여 그 건축물의 철거·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있습니다.

☞ 영업허가 금지 등 불이익 처분

허가권자는 허가나 승인이 취소된 건축물 또는 위 시정명령을 받고 이행하지 아니한 건축물에 대하여는 다른 법령에 따른 영업이나 그 밖의 행위를 허가·면허·인가·등록·지정 등을 하지 아니하도록 요청할 수 있습니다.

☞ 행정대집행

허가권자는 「건축법」 제11조(건축허가), 제14조(건축신고), 제41조(도로 굴착 부분에 대한 조치 등)와 제79조제1항(시정명령)에 따라 필요한 조치를 할 때 도로통행에 현저하게 지장을 주는 불법건축물인 경우 등 「행정대집행법」 제3조제1항과 제2항에 따른 절차에 의하면 그 목적을 달성하기 곤란한 때에는 해당 절차를 거치지 아니하고 대집행할 수 있습니다.

☞ 이행강제금

허가권자는 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 아니한 건축주등에 대하여는 그 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행기한을 정하여 그 기한까지 시정명령을 이행하지 아니하면 이행강제금을 부과합니다.

4. 베란다를 불법 증축한 경우, 이행강제금은 어떻게 계산하나요?

「건축법」을 위반하여 건축물을 만든 경우, 이행강제금은 다음과 같이 계산합니다.

☞ 위법한 증축에 대한 이행강제금은 「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1제곱미터의 시가표준액의 100분의 50에 해당하는 금액에 위반면적을 곱한 금액 이하의 범위에서 위반 내용에 따른 비율을 곱한 금액(「건축법」 제80조제1항제1호 및 「건축법 시행령」 제115조의3제1항)이 됩니다.

5. 「건축법」을 위반하여 대수선을 한 경우, 이행강제금은 어떻게 계산하나요?

「건축법」을 위반하여 대수선을 한 경우, 이행강제금은 다음과 같이 계산합니다.

◇ 대수선 위반건축물의 이행강제금 계산 방법

☞ 이행강제금 계산식: 시가표준액, 위반면적과 부과율, 감경률 및 가중률 등을 곱합니다.

☞ 부과율: 100분의 10입니다. 그러나 2012년 3월 17일 전에 대수선 위반행위를 하였다면 100분의 3이 됩니다.

☞ 가중률: 임대 등 영리 목적인 경우에 다세대주택의 5세대 또는 다가구주택의 5가구 이상 증가시킨 경우라면 100분의 100의 가중률이 적용됩니다. 그러나 해당 위반건축물의 소유권을 이전받은 경우에는 가중률이 적용되지 않습니다.

☞ 위반 동기, 위반 범위 및 위반 시기 등의 감경률: 위반행위 후 소유권이 변경된 경우, 임차인이 있어 현실적으로 임대기간 중에 위반내용을 시정하기 어려운 경우 등에는 2분의 1 감경을 받을 수 있습니다.

6. 「건축법」을 위반하여 용도변경을 하면 제재를 받는다고 하는데 예를 들면 어떤 것들이 있나요?

용도변경은 하위군(건축기준이 약한 시설군)에 속하는 건축물의 용도를 상위군 시설에 해당하는 용도로 변경하는 경우에는 허가 대상이고, 상위군 시설에 속하는 건축물의 용도를 하위군(건축기준이 약한 시설군)에 해당하는 용도로 변경하는 경우에는 신고 대상입니다.

◇ 용도변경 위반행위를 예시하면 다음과 같습니다.

☞ 지상 1층 근린생활시설(「건축법 시행령」 제14조제5항제7호 근린생활시설군)을 주거용(「건축법 시행령」 제14조제5항제8호 주거·업무시설군)으로 개조하여 사용하는 경우(용도변경 신고 위반)

☞ 독서실(「건축법 시행령」 제14조제5항제7호 근린생활시설군)을 고시원(「건축법 시행령」 제14조제5항제5호 영업시설군)으로 사용하는 경우(용도변경 허가 위반)

☞ 고시원 개별 호실(「건축법 시행령」 제14조제5항제5호 영업시설군)에 취사시설(「건축법 시행령」 제14조제5항제8호 주거·업무시설군)을 설치한 경우(용도변경 신고 위반)

☞ 무도장(「건축법 시행령」 제14조제5항제4호 문화 및 집회시설군)을 태권도 도장(규모

에 따라 「건축법 시행령」 제14조제5항제5호 영업시설군 또는 「건축법 시행령」 제14조제5항제7호 근린생활시설군)으로 사용하는 경우(용도변경 신고 위반)

7. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」을 위반하여 건축이나 용도변경을 하면 허가대상인지, 신고대상인지에 따라 이행강제금이 다르게 부과되는데 어떻게 다른가요?

네, 개발제한구역 내에서 위법한 건축이나 용도변경을 하면 허가대상이 신고대상보다 2배 많은 이행강제금을 부과 받게 됩니다.

◇ 이행강제금

☞ 허가 또는 신고의무 위반행위가 건축물의 건축 또는 용도변경인 경우: 해당 건축물에 적용되는 「지방세법」에 따른 건축물 시가표준액의 100분의 50의 범위에서 다음의 정하는 금액에 위반행위에 이용된 건축물의 연면적을 곱한 금액

위반행위	허가사항 위반 이행강제금	신고사항 위반 이행강제금
건축물의 건축	건물시가표준액 ×위반면적×50/100	건물시가표준 ×위반면적×25/100
건축물의 용도변경	건물시가표준액 ×위반면적×30/100	건물시가표준액 ×위반면적×15/100

※ 이행강제금 금액은 다음의 구분에 따라 가중 또는 감경할 수 있습니다.

- 영리목적이나 상습적으로 위반한 경우: 100분의 50 범위에서 가중
- 영농행위 등 단순 생계형 위반행위의 경우: 100분의 50 범위에서 감경

공공임대주택 입주자 편

1. 공공임대아파트 입주를 생각하고 있는데요, 공공임대아파트의 종류에는 어떤 것들이 있나요?

공공임대주택에는 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 장기전세주택, 분양전환공공임대주택, 기존주택매입임대주택, 기존주택전세임대주택이 있습니다.

◇ 공공임대주택의 종류

☞ 영구임대주택 : 국가나 지방자치단체의 재정을 지원받아 최저소득 계층의 주거안정을 위하여 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택을 말합니다.

☞ 국민임대주택 : 국가나 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금의 자금을 지원받아 저소득 서민의 주거안정을 위하여 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택을 말합니다.

☞ 행복주택 : 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택을 말합니다.

☞ 장기전세주택 : 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택을 말합니다.

☞ 분양전환공공임대주택 : 일정 기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택을 말합니다.

☞ 기존주택매입임대주택 : 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을

지원받아 기존주택을 매입하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 공급하는 공공임대주택을 말합니다.

☞ 기존주택전세임대주택 : 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 임차하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 전대(轉貸)하는 공공임대주택을 말합니다.

2. 주택청약종합저축에 가입 중에 혼인한 경우에, 세대주인 배우자 명의로 변경이 가능한가요? 임대주택 당첨 후에도 청약 통장을 재사용할 수 있나요?

◇ 주택청약종합저축은 저축 가입자가 사망한 경우에만 상속인 명의로 변경이 가능합니다.

◇ 주택청약종합저축 통장을 사용하여 입주자로 선정된 경우에는 동일한 통장으로 다른 주택의 입주자로 선정될 수 없습니다.

☞ 당첨이 취소된 경우는 제외합니다.

3. 무주택세대구성원의 무주택기간의 산정은 어떻게 하나요? 만약, 장기간 무주택세대구성원이었는데, 잠시 주택을 소유했다가 처분할 경우 무주택기간 산정에 과거의 기간이 포함되는지요?

무주택기간은 다음의 기준에 따라 산정됩니다.

☞ 무주택기간은 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원 전원이 주택을 소유하지 않은 기간으로 합니다.

- 무주택세대구성원 중 주택공급신청자의 무주택기간은 30세가 되는 날(주택공급신청자가 30세가 되기 전에 혼인한 경우에는 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 혼인관계증명서에 혼인신고일로 등재된 날)부터 무주택 기간을 산정합니다.

☞ 무주택세대구성원이 주택을 소유한 사실이 있는 경우에는 그 주택을 처분한 후 무주택자가 된 날(두 차례 이상 주택을 소유한 사실이 있는 경우에는 최근에 무주택자가 된 날을 말함)부터 무주택기간을 산정합니다.

4. 임대기간 동안 배우자가 주택을 소유한 경우에도 임차인 자격이 인정되나요? 상속 또는 결혼으로 주택을 소유하게 된 경우에도 임대주택에 거주할 수 있나요?

◇ 공공건설임대주택의 임대사업자가 입주자의 주택소유 여부를 확인한 결과 공공건설임대주택을 임대받을 자격이 없거나 우선 분양전환 받을 수 있는 자격이 없는 자에게는 공공건설임대주택을 임대할 수 없습니다.

☞ “무주택세대구성원”이란 세대주, 세대원 및 다음에 해당하는 사람 전원이 주택을 소유하고 있지 않은 세대의 세대주 및 세대원을 말합니다.

- 주택공급을 신청하려는 세대주 또는 세대원의 배우자로서 해당 세대주 또는 세대원과 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되

어 있지 않은 사람

- 주택공급을 신청하려는 세대주 또는 세대원의 직계존·비속으로서 위 1.의 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 사람
- 주택공급을 신청하려는 세대주의 직계비속인 세대원의 배우자로서 해당 세대원과 동일한 세대를 이루고 있는 사람
- 주택공급을 신청하려는 세대원의 직계존속으로서 해당 세대원과 동일한 세대를 이루고 있는 사람

5. 입주자격 중 소득 및 자산보유 조건에서 입주신청인과 주민등록표상 세대가 분리되어 있는 배우자 혹은 동일 주민등록표상의 장인·장모의 소득 및 자산보유를 포함하나요? 또한 자동차 보유 가액을 산정할 때 비영업용 승합차도 포함하나요? 자동차 보유기준은 갱신할 때에도 적용되나요?

◇ 국민임대주택 입주자격인 주택, 소득, 부동산, 자동차 기준의 적용대상은 신청자 본인, 배우자, 세대원(신청인 본인과 동일한 주민등록표상에 등재되어 있지 않고 세대 분리되어 있는 배우자 및 그 세대원 포함)입니다.

☞ 따라서 신청인 본인과 동일한 주민등록표상에 등재되어 있지 않고 세대 분리되어 있는 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원의 소득을 합산합니다.

☞ 신청자를 기준으로 배우자의 직계존속(장인·장모)은 포함하지 않습니다.

◇ 자동차 보유 가액 산정 시에 “비영업용”인 “승용”자동차에 한해 보유가액을 산정합니다.

☞ 따라서 비영업용 승합차는 자산기준에 포함되는 자동차에서 제외됩니다. 또한 장애인사용 자동차와 국가유공자로서 상이등급 1~7급까지에 해당하는 사람의 보철용 차량은 산정 대상에서 제외됩니다.

※ 해당 세대가 2대 이상의 차량을 소유한 경우에는 각각의 자동차가액 중 높은 가액을 기준으로 합니다.

◇ 「국민임대주택 입주자보유 토지 및 자동차관련 업무처리기준」은 갱신계약 시점이 도래되는 국민임대주택에 대해 적용하거나, 차기 갱신계약하는 경우부터 적용하도록 하고 있으므로 계약 갱신 때마다 적용될 것입니다.

6. 국민임대주택 신혼부부 우선공급을 신청할 때 청약저축 통장이 반드시 필요한가요? 또한 자격 요건에 자녀가 있던데, 그 인정 기준이 어떻게 되나요?

◇ 전용면적 50㎡ 미만의 국민임대주택은 주택청약종합저축에 가입하지 않더라도 신청할 수 있습니다.

☞ 전용면적 50㎡ 이상 국민임대주택은 입주자 모집공고일 현재 주택청약종합저축에 가입하여, 6개월이 경과되고 매월 약정 납입일에 월납입금을 6회 이상 납부한 자만 신청이 가능합니다.

◇ 신혼부부 우선공급 대상자는 입주자 모집공고일을 기준으로 혼인기간이 7년 이내이고 그 기간에 출산(임신 중이거나 입양한 사람을 포함)하여 자녀가 있는 무주택세대구성원입니다.

☞ 혼인기간 산정기준일은 혼인관계증명서상 혼인신고일로 확인합니다.

☞ 출생일은 가족관계증명서 또는 자녀의 기본증명서상 출생신고일, 입양일은 입양관계증명서상 입양신고일로 확인합니다.

☞ 임신중인 태아는 입주자 모집공고일 이후 의료기관이 발급한 임신진단서로 확인합니다.

☞ 임신 또는 입양으로 입주자격을 취득한 자는 국토해양부장관이 정하는 출산 등과 관련한 자료를 제출하거나 입주 시까지 입양이 유지되어야 합니다.

◇ 신혼부부 우선공급에서 탈락하여 별도의 신청없이 일반공급으로 자동 전환된 경우에는, 일반 자격자와 동일하게 태아는 가구원수에 인정되지 않습니다.

7. 3자녀 중 전부 또는 일부가 주민등록표상 신청인과 다른 지역에 거주하고 있거나 재혼으로 성이 다른 3자녀인 경우에도 입주신청이 가능한가요? 임신 중이거나, 출산 후 출생신고가 되어 있지 않은 경우에도 자녀 수에 포함되나요?

◇ 3자녀이상 가구는 「민법」상 미성년자인 3명 이상의 자녀가 있는 경우에 우선 공급 신청이 가능합니다.

☞ 자녀는 출생신고일을 기준으로 주민등록

표상 또는 가족관계증명서에 등재되어 있어야 합니다.

◇ 재혼으로 성이 다른 자녀가 있더라도 신청자 본인이 입양을 통해 가족관계증명서를 통해 자녀로 확인되면 3자녀 우선공급 신청이 가능합니다.

☞ 다만, 이혼이나 재혼의 경우에는 자녀가 입주신청인 본인과 세대를 같이해야 합니다.

◇ 3자녀 우선공급 신청자격 조건에서 임신 중인 태아를 자녀로 인정합니다.

☞ 태아를 자녀로 인정받아 입주예정자로 선정된 사람은 사업주체가 정한 입주기간이 시작하기 전까지 임신진단서, 출생증명서, 유산·낙태 관련 진단서 등 임신 또는 출산과 관련된 서류를 사업주체에게 제출해야 하며, 관련 서류를 제출하지 않거나 인공임신중절수술 등을 한 경우에는 공급계약이 취소됩니다.

8. 국민주택 장애인 우선 공급에서 장애인의 범위는 어떻게 되나요?

◇ 장애인 우선 공급은 무주택세대구성원으로서 장애인등록증이 교부된 자가 입주대상입니다.

☞ 장애 정도에 제한은 없습니다만, 장애등급이 높은 순서대로 입주 순서를 선정합니다.

☞ 무주택세대구성원이 정신지체인·정신장애인 및 제3급 이상의 뇌병변장애인의 경우에는 그 배우자도 장애인 우선공급 신청이 가능합니다.

9. 공공임대주택을 양도 혹은 전대할 수 있나요?

◇ 공공임대주택의 임차인은 임차권을 다른 사람에게 양도(매매, 증여, 그 밖에 권리변동이 따르는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외)하거나 공공임대주택을 다른 사람에게 전대(轉貸)할 수 없습니다.

◇ 다만, 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우로 공공주택사업자의 동의를 받은 경우에는 임차권을 양도하거나 전대할 수 있습니다.

- 공공임대주택(임대의무기간이 10년 이하인 경우에 한함) 임차인의 세대구성원 모두가 공공임대주택 입주 후 다음 중 어느 하나에 해당되어 무주택 세대구성원에게 임차권을 양도하거나 임대주택을 전대(轉貸)하는 경우
 - 임차인이 공공임대주택에 입주 후에 근무, 생업 또는 질병 치료 등의 사유로 현재 거주하는 시·군·구(자치구에 한 함)의 행정구역에서 40km 이상 떨어진 다른 시·군·구로 이전하는 경우
 - 상속 또는 혼인으로 소유하게 된 주택으로 이전할 경우
 - 국외로 이주하거나 1년 이상 국외에 머무는 경우
- 다음 중 어느 하나에 해당하는 법률에 따라 이전하는 기관 또는 그 기관에 종사하는 사람이 해당 기관이 이전하기 이전에 공공임대주택을 공급받아 전대하는 경우
 - 「국가균형발전 특별법」, 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」, 「도청

이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법」, 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」

- 공공임대주택의 임차인이 혼인 또는 이혼으로 그 임대주택에서 퇴거하고, 해당 공공임대주택에 계속 거주하려는 다음 중 어느 하나에 해당하는 사람으로 임차인을 변경하는 경우
 - 배우자, 직계혈족, 형제자매, 직계혈족의 배우자, 배우자의 직계혈족, 배우자의 형제자매

10. 특별수선충당금을 적립하지 않을 경우에 조치가 있나요? 특별수선충당금 예치통장을 누가 보관해야 하나요?

◇ 특별수선충당금 적립의무

☞ 공공임대주택의 공공주택사업자는 주요 시설을 교체하고 보수하는 데 필요한 특별수선충당금을 사용검사일(임시 사용승인을 받은 경우에는 임시 사용승인일)부터 1년이 지난 날이 속하는 달부터 매달 적립해야 합니다.

◇ 특별수선충당금 관리

☞ 공공주택사업자가 임대임대기간이 지난 공공건설임대주택을 분양전환하는 경우에는 특별수선충당금을 최초로 구성되는 입주자대표회의에 넘겨주어야 합니다.

☞ 따라서 특별수선충당금 예치통장의 관리는 공공주택사업자 또는 입주자대표회의에서 해야 할 것입니다.

11. 임대임대기간이 지나기 전에도 분양전환이 가능한가요? 그럴 경우 분양전환 가격의 산정은 어떻게 하나요?

◇ 임대기간 중 분양전환 가능

☞ 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 임대임대기간이 지나기 전에도 공공임대주택을 매각할 수 있습니다.

- 「공공주택 특별법 시행규칙」으로 정하는 바에 따라 다른 공공주택사업자에게 매각하는 경우(이 경우 해당 공공임대주택을 매입한 공공주택사업자는 기존 공공주택사업자의 지위를 포괄적으로 승계함)
- 임대임대기간의 2분의 1이 지나 공공주택사업자가 임차인과 합의한 경우 등

◇ 분양전환가격 산정기준

☞ 임대임대기간이 10년인 경우 : 감정평가금액을 초과할 수 없음

☞ 임대임대기간이 5년인 경우 : (건설원가 + 감정평가금액) / 2 로 하되, 공공임대주택의 건축비 및 택지비를 기준으로 분양전환 당시에 산정한 해당 주택의 가격에서 임대기간 중의 감가상각비(최초 입주자 모집 공고 당시의 주택가격을 기준으로 산정함)를 뺀 금액을 초과할 수 없음

(출처/법제처)