

주택소유 여부 판정 기준

1. 신청자격: 「주택공급에 관한 규칙」 제2조 제2의3, 제3호, 제4호에 따른 무주택세대구성원
2. 무주택여부 확인대상
 - 가. 신청자
 - 나. 신청자의 배우자
 - 다. 신청자의 직계존속(신청자의 배우자의 직계존속 포함)으로서 신청자 또는 신청자의 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 사람
 - 라. 신청자의 직계비속(직계비속의 배우자 포함)으로서 신청자 또는 신청자의 배우자와 세대별 주민등록표에 함께 등재되어 있는 사람
 - 마. 신청자의 배우자의 직계비속으로서 신청자와 세대별 주민등록표에 함께 등재되어 있는 사람
3. 무주택여부 확인대상 전원이 아래 요건을 갖추어야 함
 - 가. 주택을 소유하고 있지 아니할 것
 - 나. 주택을 공급받는 자로 선정된 지위 또는 주택의 입주자로 선정된 지위를 소유하고 있지 아니할 것
 - 다. 매매를 통해 취득하고 있는 나목의 지위

※ 분양권에 대한 적용례는 「주택공급에 관한 규칙」 부칙<국토교통부령 제565호, 2018.12.11.> 제3조 (분양권등에 관한 적용례)를 따른다.
4. 「주택공급에 관한 규칙」 제53조(제1호~제5호, 제7호~제9호) 해당자는 무주택자로 간주
 - 제1호. 상속으로 주택의 공유지분을 취득한 사실이 판명되어 사업주체로부터 부적격자로 통보받은 날부터 3월 이내에 그 지분을 처분한 경우
 - 제2호. 도시지역이 아닌 지역 또는 면의 행정구역(수도권은 제외)에 건축되어 있는 주택으로서 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 주택의 소유자가 해당 주택건설지역에 거주(상속으로 주택을 취득한 경우에는 피상속인이 거주한 것을 상속인이 거주한 것으로 봄)하다가 다른 주택건설지역으로 이주한 경우
 - 가. 사용승인 후 20년 이상 경과된 단독주택
 - 나. 85㎡ 이하의 단독주택
 - 다. 소유자의 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 최초 등록기준지에 건축되어 있는 주택으로서 직계존속 또는 배우자로부터 상속 등에 의하여 이전받은 단독주택

☞ 주택공급에 관한 규칙 제53조제2호(도시지역이 아닌 지역 등) 세부 확인 방법
: 아래 ①~③ 요건 모두 충족 시 무주택으로 인정

- ① 도시지역이 아닌 지역 또는 면의 행정구역(수도권은 제외)에 건축되어 있는 주택
 - * 도시지역(국토의 계획 이용에 관한 법률 제36조)은 주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역으로 토지이용계획확인원으로 확인 가능
- ② ①주택의 소유자가 다른 주택건설지역(시·도, 시·군)으로 이주한 경우
 - * 주민등록초본, 말소자 초본 등으로 확인
 - * 주택건설지역(주택공급에 관한 규칙 제2조제2호) : 주택을 건설하는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 또는 시·군의 행정구역을 말한다. 이 경우 주택건설용지를 공급하기 위한 사업지구 등이 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시 또는 시·군의 행정구역에 걸치는 경우에는 해당 행정구역 모두를 같은 주택건설지역으로 본다.
- ③ 각 목(20년 이상, 규모 등)의 해당 여부
 - * 건물 등기사항증명서, 건축물 대장등본 등으로 확인

제3호. 개인주택사업자가 분양을 목적으로 주택을 건설하여 이를 분양 완료하였거나, 사업주체로부터 부적격자로 통보받은 날부터 3월 이내에 이를 처분한 경우

제4호. 세무서에 사업자로 등록한 개인사업자가 주택법 제5조제3항 고용자로서 등록사업자와 공동사업주체가 되어 그 소속 근로자의 숙소로 사용하기 위하여 주택을 건설하여 소유하고 있거나 사업주체가 정부시책의 일환으로 근로자에게 공급할 목적으로 사업계획 승인을 받아 건설한 주택을 공급받아 소유하고 있는 경우

- * 사업자등록증, 재직증명서 등 확인

제5호. 20㎡ 이하의 주택 또는 분양권등을 소유하고 있는 경우. 다만, 2호 또는 2세대 이상의 주택 또는 분양권등을 소유하고 있는 사람은 제외한다.

제7호. 건물등기부 또는 건축물대장등의 공부상 주택으로 등재되어 있으나 폐가, 멸실, 또는 주택 외의 용도로 사용되고 있는 경우로서, 사업주체로부터 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 이를 멸실시키거나 실제 사용하고 있는 용도로 공부를 정리한 경우

제8호. 무허가건물[중전의 「건축법」(법률 제7696호 건축법 일부개정법률로 개정되기 전의 것)을 말한다) 제8조 및 제9조에 따라 건축허가 또는 건축신고 없이 건축한 건물을 말한다]을 소유하고 있는 경우. 이 경우 소유자는 해당 건물이 건축 당시의 법령에 따른 적법한 건물임을 증명하여야 한다.

제9호. 주택공급신청자가 속한 세대가 소형·저가주택등을 1호 또는 1세대만 소유하고 있는 경우

* 공공임대주택은 제외

- 기타 참고사항

- ① 오피스텔: 주택 외의 건축물에 해당하므로 주택을 소유한 것이 아님.
- ② 도시형 생활주택: 주택을 소유한 것으로 보나, 전용면적 20㎡ 이하인 경우 무주택으로 간주(다만, 2호 또는 2세대 이상의 주택을 소유한 자는 제외)
 - ☞ 건축물 대장상의 용도를 확인하여 오피스텔인지 도시형생활주택인지를 확인하여 주택소유여부 판단