

2025년도 「JPDG 기존주택등 매입임대사업」 주택매입 사전 공고 (준공형)

※ 상기 공고문은 본 사업을 시행하기 전 사업안내를 위한 사전공고이며, 실제 사업 추진을 위한 확정된 세부기준 등(매입물량, 단가, 절차 등)은 3월 중 공고 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

1. 매입대상주택

1. 매입대상지역 : 제주특별자치도 전지역

※ 청년형은 제주시·서귀포시 동지역 내 매입

2. 매입대상주택 : 동(棟)일괄 매입이 가능한 주택으로 아래 요건을 모두 충족하고 사업목적에 적합한 주택

○ (주택유형) 다가구주택, 공동주택(다세대·연립·아파트), 도시형생활주택, 주거용 오피스텔로 전용면적 85㎡ 이하인 주택

○ (건령기준) 10년 이내 (건축물대장 사용승인일 '15.01.01 이후)

○ (기타사항)

- 동일 동(棟)의 소유자가 다른 경우 대표자를 선임하여 1동으로 신청 가능
- 공사에서 기 매입한 주택의 동별 잔여 주택은 건축물 연령 15년 (건축물대장 사용승인일 '10.01.01 이후) 이내, 1호 이상 신청 가능

2 매입호수 및 금액

매입유형	매입호수	매입상한금액(호)	매입기준
일반형	60호	129백만원 이하	전용 14㎡ 이상 85㎡ 이하
청년형	10호	129백만원 이하	전용 14㎡ 이상 85㎡ 이하
신혼 I 형	20호	171백만원 이하	전용 36㎡ 이상 85㎡ 이하, 2룸 이상
신혼 II 형	10호	300백만원 이하	전용 46㎡ 이상 85㎡ 이하, 3룸 이상

※ 매입호수, 매입상한금액 등은 본 공고 시 변경될 수 있음.

※ 1동에 매입유형이 혼합된 경우, 각 유형별 매입상한금액 **평균값 적용**

(예) 1동이 일반형 5호, 신혼 I 형 5호인 경우, 1동 총매입금액 1,500백만원 이하)

매입대상 제외 주택

※ 아래의 매입대상 제외 주택에 해당하는 경우, 신청서 접수가 불가함

- 매입대상주택 조건에 해당되지 아니하는 주택
- 매입가격 초과 주택
- 지하층(반지하), 국토교통부 공고 「최저주거기준」에 미달하는 세대 포함 주택
- 불법건축물 및 법률상 제한사유(건축법 위반, 압류, 가압류, 경매·공매 등)가 있는 주택

※ 구조상 문제없이 불법 및 법률상 제한사유를 치유할 수 있는 경우 조건부 신청 가능하며
신청서 접수 후 경매, 공매 등의 절차가 이행된 경우 별도의 협의없이 신청취소 처리됨

- 건축허가일이 2019. 11. 7일 이후인 경우 외벽 단열재를 포함한 마감재료 전체에 대해
준불연재 성능 이상을 만족하지 않는 주택
- 세대 내(합법적 샷시가 설치된 발코니 포함) 보일러실, 세탁기·냉장고 설치 공간, 조리
공간 확보가 되지 않은 주택
- 세대별 전기, 수도, 가스계량기 미설치 주택 ※ 설치가 가능한 경우 조건부 신청 가능
- 기계식 주차장(리프트 포함)인 주택
- 우리 공사 매입심의위원회에서 심의부결된 주택 중 부결 사유를 해소하지 않은 주택
- 진입도로가 확보되지 않은 주택, 맹지 및 타인 토지 점유 주택
- 상하수도 미설치 지역 주택
- 주택의 사용·수익·처분과 관련된 법률적(가압류, 경매개시결정 등) 또는 사실적 분쟁 등이
있는 주택
- 정비구역, 재정비촉진지구, 보금자리주택지구, 택지개발예정지구 등 개발예정지역 내 주택
- 직선거리 500m 이내에 군부대 사격장, 위험물시설로 지정된 시설, 화장장, 집단화된
위락시설 등 위험 또는 혐오시설이 있는 지역의 주택
- 공고일 기준 사용승인 허가를 받지 아니한 주택
- 공고일 기준 호별 기존임차인의 잔여 임대차기간 2년 이상인 주택
- 매입신청인이 前·現 공사직원 본인 및 배우자, 본인의 직계존·비속 및 배우자의 직계
존·비속으로 생계를 함께하는 경우, 제주특별자치도 소속 공무원 본인인 경우

* 단, 퇴직 직원인 경우 퇴직일로부터 2년이 지난 경우 신청 가능

2. 매입절차

1. 매입절차

※ 매입절차는 다음과 같이 진행되며 매입대상주택 선정까지 상당기간(3개월 이상)이 소요됨



- 서류심사 및 현장실태조사 결과, 공사 매입대상 제외 주택에 해당하거나 평가점수 일정기준 미만일 경우 매입제외를 통지할 수 있습니다.
- 현장실태조사 후 공사 매입기준에 충족한 주택(일정기준 이상)이라도 공사 매입여건, 주택 주변상황, 건물현황, 채권채무 등 권리관계, 임대수요 등 종합적 검토에 따라 심의과정에서 매입을 제외할 수 있습니다.
- 서류 및 심의 탈락 주택의 경우 유선 등으로 개별 통지합니다.
- 매매계약 체결 시 추가로 매입기준에 부적합한⁽¹⁾ 사항 발견 또는 발생할 경우 매매계약을 체결하지 않을 수 있습니다.
- (1) 누수, 결로, 균열, 환기, 채광 등 불편사항 및 안전 관련 이상이 있는 경우
- 공사의 매수의사 통보 후에도 해당 건물의 추가적인 안전 및 품질검사를 시행할 수 있으며, 하자가 있을 경우 계약체결이 불가할 수 있습니다.

2. 매입대상 주택 선정

※ 주요 매입기준

- 생활편의성, 입지, 건물노후 및 내구성, 주택의 관리상태
- 공부상 등재 사항과 실제 사용현황 일치 여부 등 주택의 상태
- 매입가격, 임대현황 및 향후 임대 가능성, 자산가치 등

- 신청 접수된 건에 대한 서류심사 및 현장실태조사 후 일정기준 이상의 주택에 한하여 매입심의위원회를 거쳐 매입대상주택으로 선정합니다.
- 심의결과는 매입신청인에게 개별 통지하며, 매입심의위원회에서 매입 불

가로 확정된 주택은 매입 대상에서 제외됩니다.

- 주요 매입기준을 종합적으로 고려하여 우량 주택순으로 매입합니다.
- 우리 공사 매입기준에 부적합한 주택은 매입물량에 미달하더라도 매입하지 않습니다.

3. 매입가격 결정

- 공사에서 정한 2개 공인감정평가기관에 의뢰하여 결정된 **감정평가금액의 산술평균금액 이하로 결정**(분양가 및 실거래가 등을 고려하여 공사에서 정한 매입상한금액 이하로 매입)
 - ※ 감정평가액이 매도자의 희망매도금액을 상회하는 경우 희망매도금액 이하로 매매당사자 간의 협의로 결정
- 오피스텔 등 부가가치세 대상인 경우, 매입가격에 부가가치세 등이 포함된 가격임

4. 매매협의 및 계약체결

- 공사에서 제시하는 매입가격, 매입조건 및 계약관련 제반사항 등에 동의하는 경우 계약체결이 가능합니다.
- 매매협의 완료 후 계약일 이전까지 건물 및 대지에 대한 채권·채무 등 권리관계가 정리되거나 동시에 매매 될 수 있어야 하며, 계약체결 후 건물 및 대지에 대하여 권리관계의 변동을 수반하는 일체의 채권채무 설정행위 등을 할 수 없습니다.
- 매도인 측의 귀책사유로 지정된 소유권이전 등기일에 접수가 불가능한 된 경우(매도포기 포함) 감정평가 수수료, 취득세 등 실비와 위약금을 부담하여야 합니다.
- 매매계약 체결 후 해당 주택의 임차인과 임대차계약의 신규계약 및 연장계약을 할수 없습니다.(단, 계약갱신 청구권에 의해 계약연장 한 경우 제외)

5. 매매대금의 지급

- 매매대금은 계약금, 금융기관 용자금, 기존임차인의 임대보증금, 잔금 및 유보금으로 구성됩니다.
- 매매대금은 소유자 명의의 입금계좌지정서에 기초하여 지급됩니다.
- 매매대금은 계약체결 후 계약금 지급, 소유권이전등기 후 잔금을 지급하되, 기존임차인의 임대보증금과 공사에서 인수하는 채무가 있을경우 해당

보증금, 채무금액 및 소유자가 부담해야 할 제세공과금, 유보금 등은 매매대금에서 공제합니다.

※ 공사와 매도인이 협의하여 계약금 지급을 생략할 수 있습니다.

- 공사의 부동산매매계약서 기준으로 매매계약을 체결하고 매입 부대조건이 있는 경우 매매협의동의서 등에 기재합니다.
- 소유권이전등기를 위해서 공사는 지자체에 취득세를 납부하게 되며, 「부동산 거래신고 등에 관한 법」 제3조에 따라 계약체결일로부터 30일 이내에 부동산 거래신고 절차를 거친 후 등기 접수가 가능합니다.
- 잔금 지급 이전에 매입기준에 적합하지 않는 사실이 발견된 경우, 계약을 해지하고 계약금을 반환해야 합니다.
- 유보금은 임대료 및 관리비 정산, 공과금 이행, 계약 특약사항 이행 등 잔금 지급 후 발생할 수 있는 매도인의 책임에 대해 계약 시 부과하는 금액으로 정산 완료 후 계약체결일로부터 6개월 내 반환됩니다.
- 기존주택 매입임대사업은 국가재정이 투입됨에 따라 계약체결 후 지체없이 소유권이전 등기하며, 이에 따라 매도인의 양도소득세 과세시점은 소유권이전 등기일입니다.
- 매매대금은 「국민건강보험법」 제81조의4 및 동법시행령 제47조의3, 「국민연금법」 제95조의2 및 동법시행령 제70조의2 내지 제70조의4 등에 의거하여 지방세, 국세, 건강보험료, 연금보험료 체납 시 지급이 불가합니다.

3. 기타사항

1. 기존임차인 협조사항 및 주택소유자 의무사항

- 공동주택은 하자담보를 위하여 이행(하자 또는 지급)보증보험증권 사본을 매매계약시 제출하여야 하며, 소유권 이전 후 보험증권 피보험자 명의를 “제주특별자치도개발공사”로 변경하여야 합니다. 이행(하자 또는 지급)보증보험증권 잔여기간이 1년 미만일 경우에는 매도인의 하자담보책임을 보증할 수 있는 하자보증금지급확약서(보증기간1년, 3%)를 제출하여야 합니다.
 - 다가구주택의 경우 매도인의 하자담보책임을 보증할 수 있는 하자보증금지급확약서(보증기간1년, 3%)를 제출하여야 합니다.
- ※ 다가구주택 중 이행(하자 또는 지급)보증보험증권에 가입 되어있는 주택의 경우

매매계약시 이행(하자 또는 지급)보증보험증권 사본을 제출하여야하며, 소유권 이전 후 보험증권 피보험자 명의 “제주특별자치도개발공사”로 변경하여야 합니다.

- 공사의 현장실태조사 및 감정평가 등 현장방문에 따른 세대 개방이 필요하오니 신청인께서는 관계인의 방문일정을 사전고지 하는 등 적극 협조하여야 합니다.

* 실태조사 및 감정평가 등을 위하여 최소 2회 이상 현장방문(각 세대방문)이 필요하며, 매도신청인은 관계인의 방문을 수분양자 및 세입자에 미리 고지하고 양해를 구하여야 하며, 미개방으로 실사 불가시, 매입대상에서 제외될 수 있습니다.

- 기존임차인의 전세보증금 담보대출 또는 전세자금 대출이 있는 경우 기관의 질권설정 통지서 등 관련서류를 제출해야 합니다.

- 주택소유자는 계약체결 후 소유권이전등기 및 잔금 지급 시까지 선량한 관리자로서의 의무를 다하여야 합니다.

- 소유자는 기존임차인에게 제주특별자치도개발공사로 소유권이 변경되었다는 사실을 고지 후 서면확인을 받아 제출하여야 하며, 기존임차인이 부담하는 공과금(전기·수도·가스 등)과 공실에 관한 공과금 등은 체납금이 없어야 합니다.

- 매매계약 시 주택에 설치된 통신계약(TV수신, 인터넷, CCTV) 등은 소유권이전시까지 해지하여야 하며, 계약시 임대조건의(관리비 부과, 임대료에 포함된 경우에도 동일) 변경내용을 반영한 임대차계약서와 변경동의서(소유자↔기존임차인)를 제출하여야 합니다.

단, CCTV의 경우 통신사와 계약하여 요금을 납부하는 경우 해지 대상이나, 매도인 자부담으로 설치된 CCTV는 철거할 필요가 없습니다.

- 매입주택에 엘리베이터유지관리, 전기안전관리, 소방안전관리, 청소 등의 용역 수행되고 있을 경우 그 계약기간은 최대 소유권이전등기 후 1개월 이내 한 하며, 매매계약시에 계약서를 제출하여야 합니다.(해당시)

- 매입대상으로 선정된 주택은 매도신청인의 부담으로 소유권 이전일 이전까지 단독경보형감지기(각 세대 모든 방·거실), 소화기(각 세대별, 층별 계단)를 설치하여야 합니다.

- 인접토지경계가 불명확하여 분쟁의 우려가 있는 주택은 필요한 경우 공사에서 경계복원측량 등을 요청할 수 있으며, 이 경우 매도신청인 부담 하에 적극 협조하여야 합니다.

- 매매계약 시 가스공급계약서(기간, 가격 명시)를 제출하여야 합니다.

- 장기수선충담금 적립 관련 매도인은 임차인과의 관계를 정리하여야 합니다.(해당시)

- 감정평가 당시에 주택에 설치된 시설물(에어컨, 빌트인 가전·가구 등)은 부합물로서 감정평가금액에 포함되므로 반출·철거가 불가합니다.
- 매도주택의 생활기본시설로 설치된 시설물(가구, 전자제품 등)은 아래의 기준에 의해 매도인이 반출 및 철거(공가 및 기존임차 포함) 하며, 세부적인 사항은 매도자와 공사 협의 후 결정합니다.

철거품목	철거 제외품목(존치)
<ul style="list-style-type: none"> • 가구류 : 침대, 옷장, 식탁, TV대 등 • 전자제품 : 냉장고, 세탁기, 전자렌지 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 가구류 : 붙박이, 신발장, 수건장 • 전자제품 : 에어컨, 쿡탑

2. 기타사항

- 매입신청자는 소유권등기 이전에 발생한 민원에 대한 해결하여야 합니다.
- 매입신청한 물건의 부속시설을 타인 소유의 대지 내에 설치할 수 없습니다.
- 계약체결 이후의 경우에도 건축물에 대하여 불법사항(증축·구조변경·용도변경·시설물 등)이 발견될 경우 매매계약 등이 모두 무효처리 되고 이에 따른 변상책임을 져야 합니다.
- 우리 공사는 공공임대사업자로 민간임대사업자의 임대사업을 승계할 수 없으며, 민간임대사업자의 의무 위반에 따른 감면세액 추징 또는 양도소득세 증가 등을 받을 수 있으니, 자세한 사항은 해당 지방자치단체 및 국세청에 확인하신 후 신청하시기 바랍니다.
- 매입 재신청(공고일 기준 3년 이내 공사 기존주택 매입 공고 관련하여 공사에서 감정평가를 완료한 주택)의 경우 감정평가 수수료는 매도인이 부담하여야 함을 약속하신 후 신청할 수 있습니다.
- 소유자(매도인)는 대리인 선임이 가능하나 공사에서는 관련 비용(중개 수수료 등)을 지급하지 않습니다.
- 매도인이 2인 이상인 경우, 대표매도인 1인을 선정하여 매도신청을 접수하여야 하며, 대표 매도인에게 위임한 위임장을 제출하여야 합니다.
- 공사 홈페이지에 게시된 매입공고문 및 주택 매입과 관련된 일체사항 등을 확인 후 신청하여 주시기 바라며 이를 숙지하지 않고 발생한 모든 사항에 대해서는 공사에서 책임지지 않습니다.

4. 유의사항

- 본 공고는 사전공고로 정부의 매입계획 승인 등 협의결과에 따라 매입 물량, 단가 등 변경될 수 있으며, 본 공고시 확정될 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

2025.02.24.

제주특별자치도개발공사 사장