
거주의무 개시시점 3년 유예(3.19)에 따른 후속업무 안내

2024. 4.



경기남부지역본부

거주의무 개시시점

- (신규 사용검사 주택) 시행일('24.3.19.) 이후 사용검사 받은 주택의 거주의무 개시일은 거주의무자가 최초 입주가능일부터 3년 이내에
서 정하고
 - 해당 거주의무 개시일부터 90일 이내(입주 준비기간) 해당 주택에 입주하여 계속 거주하여야 함(개정안 영 제60조의2제2항제1호)
 - (기간 산정) “시행일 이후 3년 이내”, “최초 입주가능일부터 3년
이내”에 대한 기간 산정은 초일은 산입하지 아니하며, 최후의 월
또는 연에서 그 기산일에 해당하는 날의 전일을 만료일로 계산함
 - 또한, 입주 준비기간*은 실제 입주일을 기준으로 역으로 계산하여
90일 이내 기간으로 계산함
- * 거주의무 개시시점 3년 이내 유예, 3년 이내 1회 한정으로 타 주택에서 거주 후
해당 주택에 입주하는 경우

거주의무 부기등기

- (부기등기 의무자) 사업주체는 거주의무가 부여된 주택에 대하여
사용검사를 받은 경우 거주의무 부기등기하여야 함(법 제57조의2제5항)
 - 해당 부기등기는 소유권보존등기와 동시에 하여야 하며 소유권에
관한 등기에 하여야 함

구분	부기등기 내용
시행일 이후 사용검사	“이 주택은 「주택법」 제57조의2제1항에 따른 거주의무자가 거주의무자 (같은 조 제7항에 따라 주택을 공급받은 사람을 포함한다)가 거주의무를 이행한 후 같은 조 제6항에 따라 부기등기를 말소하여야 양도(매매 또는 증여나 그 밖에 권리 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경 우는 제외한다)할 수 있으며, 이를 위반할 경우 한국토지주택공사(사업주 체가 「공공주택 특별법」 제4조의 공공주택사업자인 경우에는 공공주택 사업자를 말한다)가 해당 주택을 매입함”(개정안 영 제60조의2제7항)

- (부기등기 말소) 거주의무자가 거주의무 이행 후 지자체에 “거주사실
확인서”를 발급받아 등기법원에 부기등기 말소 신청을 하여야 함

II. 관련 Q&A [국토교통부 설명자료]

1. 거주 의무자는 누구를 의미하는지?

- ☐ 「주택법」 제2조제27호가목에서 같은 법 제57조의2에 따른 입주자는 주택을 공급받은 자(당첨자)로 정의되어 거주 의무자는 당첨자만 해당이 되고 이외 세대원은 거주 의무자가 아님.

2. 최초 입주 가능일이란?

- ☐ 사업주체가 공고한 입주 지정기간의 첫째날을 의미함.

3. 거주 의무기간의 종료일은 어떻게 계산하는지?

- ☐ 최초 입주 가능일로부터 거주 의무기간 동안 연속 거주하는 경우, 입주 준비기간 등 거주하지 못하는 부득이한 사유로 인정받은 기간은 거주로 인정되므로 해당 단지의 거주 의무기간의 종료일은 모두 동일
 - 예를 들어, 거주 의무기간이 3년이고, 최초 입주 가능일이 2023.12.23.이면 거주 의무기간의 종료일은 2026.12.22.
- * 기간산정은 초일은 산입하지 않으며 최후의 월 또는 연에서 그 기산일에 해당하는 날의 전일로 만료

4. 입주 준비기간을 줄 수 있는지?

- ☐ 「주택법 시행령」 제60조의2제2항제1호에 따라 연속 거주의 경우 입주 준비기간은 최초 입주 가능일로부터 90일이며,

- 거주의무 개시시점을 유예한 경우 유예 만료일로부터 90일의 입주 준비기간을 부여할 예정이며
 - 개정법률 부칙 제3조에 따라 해당 주택에 3년 이내 1회 한정으로 거주하지 아니한 후 재입주*하는 경우에도 입주 준비기간 부여됨
- * 해당 주택에서 다른 주택으로 이주한 날부터 3년이 되는 날을 기산일로 90일 이내 (입주 준비기간)에 입주하여야 함

5. 거주의무 이행하지 않더라도 전매제한 기간이 경과하면 전매행위가 가능한지?

- ☐ 거주의무가 부여된 주택에 대해서는 거주의무를 이행하지 않으면 전매제한 기간이 경과하였더라도 양도가 허용되지 않으며,
- 개정법률에서 이를 명확화하고, 위반하는 경우 3년이하의 징역 또는 3천만이하의 벌금에 처하는 벌칙이 규정되었음
- 전매행위는 거주의무를 이행한 후 지자체에서 발급하는 거주사실 확인서를 발급받아 부기등기 말소 후 가능

6. 거주의무 예외 인정기관은 어디인지?

- ☐ 민영주택의 경우 한국토지주택공사에서 거주의무 예외사유 해당 여부를 검토하여 인정 여부를 결정하며
- * 한국토지주택공사는 서울, 인천, 경기남부, 경기북부 지역본부에서 업무 수행 중
- 공공분양주택의 경우 해당 공공주택사업자 거주의무 예외사유 인정을 결정

7. 거주 의무 유에 시행 시기는?

- 「주택법」 개정안이 공포 시행되는 날(2024. 3. 19. 예정)부터 가능하며, 부기등기 등 일부 사항은 하위법령 개정 필요에 따라 2024. 6. 20. 부터 시행 예정

8. 거주 의무 유에 적용 범위 및 적용 방법은?

- 주택법 제57조의2에 따라 거주 의무가 부여되었거나 앞으로 부여 되는 모든 주택에 적용되며
 - 거주 의무자는 선택하여 거주 의무를 최초 입주가능일부터 입주하여 이행하거나, 입주시점 유예 후 입주하여 거주 의무 이행 가능하며
 - (입주 전) 최초입주가능일(입주지정기간의 첫째날)로부터 최대 3년까지 유예(1회에 한함)가 가능

예) '24. 4. 2일 최초 입주가능일인 경우 '27. 4. 1.까지 입주 유예 가능하고, '27. 4. 1. 부터 90일 이내(초일 불산입)에 입주하여야 함.

※ 입주를 유예하는 것으로 입주를 하면 계속 거주하여야 함.

- (입주중) 거주 의무자는 스스로 부기등기한 후 1회에 한해 최대 3년까지 해당 주택에 거주하지 아니한 후 재입주할 수 있음

예) '23. 4. 2일 최초 입주가능일인 경우 '24. 4. 1.까지 거주하고 '24. 4. 2.부터 '27. 4. 1.까지 다른 주택에 거주하고 '27. 4. 1.부터 90일 이내에 입주하여야 하며, 남은 거주 의무 기간을 연속하여 이행하여야 함.

9. 거주 의무자 현황 및 거주 의무 예외 인정을 받은 자 현황을 어떻게 관리해야 하는지?

□ 소관 지자체는 사업주체로부터 최종 당첨자 현황(계약자)을 제출 받아 거주 의무자를 관리하여야 하며,

* 주택법 제57조의3에 근거하여 청약홈(부동산원)에도 요청 가능. 다만, 분양이 되지 않아 임의분양하는 경우 당첨자 현황이 다를 수 있음.

○ 또한, 한국토지주택공사로부터 거주 의무 예외 현황 자료를 협조 받아 관리하여야 함.

** 민영주택의 경우 한국토지주택공사에 거주 의무 예외 인정 시 해당 지자체 통보하도록 협조 요청 예정

10. 거주 의무 주택 거주 사실 확인 방법은?

① 주민등록 전입 여부 및 해당 단지 임대차 계약 현황 등 서류 조사

- 전입하지 않은 자, 거주하지 않은 자로 의심되는 경우 다음 단계

② 거주 의무 위반 의심자 소명 요청

예시(실거주 요청 입증 자료) : 해당 주택에 거주한 사실을 입증할 수 있는 모든 자료 가능(입주관리카드, 4대 보험 관련, 휴대폰 위치 추적 기록, TV, 통신기기 납부자의 등록주소, 대중교통 이용명세서, 해당 주택 인근 상가 신용카드 사용 명세서 등)

※ 거주 의무는 주민등록전입을 의무화한 것이 아니라 실제 거주를 의무화 한 것으로 실제 거주한 것으로 소명되면 거주 의무 위반이 아님

③ 재소명 요청(보완 포함) 및 추가조사 후 거주 의무 위반자 최종 확정하고

④ LH(매입요청)에 명단 통보, 과태료 처분 또는 고발 등 조치

□ 거주 의무 예외 사유 (주택법 시행령 제60조의2)

*** 필요 시 기재된 서류 외 추가 서류를 요청할 수 있습니다.**

예외사유		입증서류	
공통서류		- 주민등록표등·초본(주소지 전입·변동 확인) * 해외 이주자는 말소사실 확인 - 분양계약서, 인감도장, 인감증명서, 신분증 - 거주 의무 예외 사항 확인신청서(공사양식)	
-	해당 주택에 입주하기 위해 준비기간이 필요한 경우 * 최초 입주가능일부터 90일까지로 한정	-	
2호	거주 의무 대상자가 거주 의무 기간 중 근무·생업·취학 또는 질병 치료를 위해 해외에 체류하는 경우 * 거주 의무 대상자(세대원 포함)의 사유에 한함	공통 서류	- 재외국민등록부(출국후) - 현지체류허가증(집 렌탈계약서 및 거주 또는 거주연장을 증빙할 수 있는 서류) * 외국어로 작성된 모든 서류는 번역본 첨부
		근무	- 재직증명서(재직기간 표시) - 대표자 인감증명서(법인일 경우 법인인감증명서) - 회사사업자 등록증 사본(비영리기관은 고유번호증 사본) - 회사사업자 등록사실증명원(세무서) - 인사명령지 사본(인사 발령시) - 항공권 예매확인서(출국 전) / 출입국확인서(출국 후)
		생업	- 해외취업확인서 또는 사업자등록증(체류지역) - 기타 입증서류
		취학	- 입학증명서(허가서) - 학교직인날인 - 기타 입증서류
		질병 치료	- 진단서(의료기관) - 요양증명서(요양기관) - 입원확인서(요양원, 병원 입원시) * 진단서와 입원·요양시 질병명이 동일해야 함 - 기타 입증서류
3호	거주 의무 대상자가 주택 특별공급을 받은 군인으로서 인사발령에 따라 거주 의무 기간 중 주택건설지역이 아닌 곳에 거주하는 경우 * 거주 의무 대상자(세대원 포함)의 사유에 한함	- 주민등록표등본(새주소지 전입 확인) - 재직증명서 - 인사명령서	
4호	거주 의무 대상자가 거주 의무 기간 중 세대원의 근무·생업·취학 또는 질병 치료를 위해 세대원 전원 과 함께 수도권 외의 지역에 거주하는 경우	공통 서류	- 주민등록표 등·초본(주소변경사항 포함) - 가족관계증명서(미혼의 경우 혼인관계 증명원) - 자녀의 재학증명서(재학 이전: 입학예정증명서, 유치원: 재원증명서) - 거주사실 확인(이전한 주소지) · 본인소유 : 주택 등기부등본 · 임차 : 임대차 계약서 사본(확정일자 날인) 또는 사택입주확인서 · 수도권에 사업자등록 사실이 없다는 사실증명 발급(세무서) · 실거주 입증자료 : 전기, 수도 등 공과금영수증, 관리비영수증 등 * 본인 포함 만 19세 이상 세대원 전체
		근무	- 재직증명서(재직기간 표시) - 대표자 인감증명서(법인일 경우 법인인감증명서) - 회사사업자 등록증 사본(비영리기관은 고유번호증 사본) - 회사사업자 등록사실증명원(세무서) - 인사명령지 사본(인사 발령시) - 회사사업자 등록사실증명원(발령지) - 기타 근무사실 입증서류 · 직장 건강보험증 사본(국민건강보험공단) · 고용보험 개별사업장 피보험자격 내역서(고용보험관리공단) · 국민연금 가입자 가입증명(국민연금공단)

		생업	자영업	· 근로소득세 원천징수영수증(증명서) - 회사직인 날인	
				- 사업자등록증 사본(개업 년·월·일이 등기 이후인지 확인) - 사업자등록사실증명원(세무서 발급) - 사업장의 공과금(세대구성원 명의) 영수증 - 사업장 등기부등본 또는 임대차 계약서 (사업장과 집주소가 동일할 경우 건축물대장 추가 제출)	
			농업	- 농지소유 또는 임차를 증명할 수 있는 서류 · 토지등기부등본 · 토지매매 또는 임대차계약서 - 자경지 : 자경 사실 증명원, 농지원부 (관할 읍·면·동장 확인) - 임차지 · 농지원부 : 임차인 내역에 계약자 표기 (관할 읍·면·동장 확인) · 농지이용 및 경작현황 확인서 (동장 또는 이장 확인)	
				취학	- 재학증명서 - 전학/입학(전) 증명서
		질병 치료	수도권	- 의료기관 진단서(수도권내 종합병원 이상급) - 의사소견서(요양을 필요로 하는 소견이 있어야 함) - 진료확인서(수도권)	
요양지	- 타(시·군·구) 의료기관 진단서(수도권내 종합병원 이상급) - 진료확인서(요양원) - 요양기관 사업자등록증 사본 - 요양기관 요양증명서(요양기관 입소시) - 입원 확인서(요양원, 병원 입원시) - 통원치료확인서(병원 통원치료시)				
5호	거주의무대상자가 거주의무기간 중 혼인 또는 이혼으로 입주한 주택에서 퇴거하고, 해당 주택에 계속 거주하려는 거주의무대상자의 직계존비속, 배우자 또는 형제자매가 자신으로 세대주를 변경한 후 거주의무기간 중 남은 기간을 승계하여 거주하는 경우	혼인	- 혼인관계증명서 - 전매동의 신청서(증여계약서)		
		이혼	- 혼인 및 가족관계증명서 - 전매동의 신청서(증여계약서 또는 재산분할합의서) - 변경 계약자의 입주증빙서류(주민등록초본 등)		
6호	가정어린이집을 설치·운영하려는 자가 해당 주택에 가정어린이집의 설치를 위한 인가를 받은 경우 * 가정어린이집 설치·운영기간으로 한정	- 보육시설장 자격증 사본(원본지참) - 보육시설 인가증 - 어린이집 임대차계약서 사본(원본지참) 및 운영기간을 확인할 수 있는 서류			
7호	주택법 제64조제2항에 따라 전매제한이 적용되지 않는 경우(現주택법 시행령 제73조제4항제7호 및 8호에 해당하는 경우 제외)	주택법 시행령 제73조 제4항	제1호	- 위 4호 입증서류와 동일	
			제2호	- 상숙주택의 등기부등본 - 미등기건물의 건축물관리대장	
			제3호	- 위 2호 입증서류와 동일	
			제4호	- 혼인관계증명서	
			제5호	- 시·군·구청장의 해당 사실확인서	
			제6호	- 해당 주택의 등기부등본(경·공매 등기)	
8호	거주의무자의 직계비속이 「초·중등교육법」 제2조에 따른 학교에 재학 중인 학생으로서 주택의 최초 입주가능일 현재 해당 학기가 끝나지 않은 경우. 이 경우 해당 주택에 거주한 것으로 보는 기간은 학기가 끝난 후 90일까지로 한정한다.	재학	- 재학증명서 등		