



지방 준공 후 미분양 아파트 매입 공고 (2차)

한국토지주택공사는 정부의 「지방중심 건설투자 보강방안」 이행을 위해 공공 주택특별법에 따라 매입임대사업용 주택을 매입합니다.

1 매입대상

□ (대상주택) 매입 공고일 이전 준공(사용검사) 된 미분양* 아파트

- (매입규모) 최소 20호 이상
- (면적) 전용면적 50㎡이상 85㎡이하

* 단, 도시형생활주택, 오피스텔, 임대주택(분양전환 후 미분양 포함), 임시사용승인주택(동별 사용검사) 제외

* (미분양아파트 정의) 주택법 제15조 및 주택공급에 관한 규칙 제21조에 따라 사업주체가 입주자 모집공고를 내고 모집했으나, 계약이 되지 않아 선착순 계약으로 공급하는 아파트로 다음 요건을 모두 충족하여야 함

- ① 등기사항증명서 상 소유권이전등기 이력이 없을 것
(신탁의 설정·종료·변경, 시공자 등기원인 대물변제는 소유권이전등기 이력이 없는 것으로 간주)
- ② 임차인이 없는 주택일 것

□ (매입지역) 수도권(서울, 경기, 인천) 제외한 지방권 전체

□ (매입호수) 8,000호 (여건에 따라 변동 가능)

* '25년 3천호, '26년 5천호(잠정 물량이며, 향후 정부예산 확정 후 최종 확정됨)

2 매입가격

□ (가격결정) 매도희망가격이 LH 산정가격 이하인 경우 매도희망가격으로 매입하며, 경쟁 시, 감정가격 대비 매도희망가격이 낮은 순(할인을 높은 순)으로 매입절차 진행

○ (LH 산정가격) 매입 상한가격으로 감정가격을 기준으로 산정

$$\text{LH 산정가격} = \text{감정가격} \times (90\% \pm \text{조정률})$$

- (감정가격) 2인의 감정평가사가 제시한 금액의 산술평균금액
- (조정률) 분양률, 준공 후 미분양기간, 단지규모에 따라 가감 조정

① 분양률

분양률	40% 미만	40% 이상 50% 미만	50% 이상 60% 미만	60% 이상 70% 미만	70% 이상
가감점률	- 2%p	- 1%p	-	+ 1%p	+ 2%p

* 분양률 : 1-(매입요청 세대수 ÷ 총 세대수(전용 50㎡~85㎡ 주택에 한함))

② 준공 후 미분양기간

준공후 미분양기간	1년 미만	1년 이상	2년 이상	3년 이상
감점률	-	- 0.5%p	- 1%p	- 2%p

* 미분양기간 : 사용검사일부터 매입 공고일까지 기간

③ 단지규모

단지규모	300세대 미만	300세대 이상	500세대 이상
가점률	-	+1%p	+2%p

- 매도희망가격이 LH 산정가격을 초과하는 경우에는 매입호수 범위내에서 후순위로 LH산정가격으로 매입

3 신청접수

① 신청기간 : 2025.9.1(월) 10시 ~ 2025.9.26.(금) 14시 (토·일·공휴일 제외)

② 접수방법 : 인터넷 접수(공동인증서로 로그인 필요)

* 인터넷 접수

- ① LH 청약플러스 홈페이지(apply.lh.or.kr) 하단 '주택매도' 클릭
- ② 지방 준공후 미분양 아파트 매입공고(물건소재지 관할 LH지역본부별 공고를 확인)
- ③ '주택매도 신청하기' 클릭, 항목별 입력 및 첨부서류 등록 후 매도신청서 입력

* 소유자 신청(대리인 신청 시, 위임장 및 관련서류 필수 제출)

* (유의사항) 단지내 여러 동의 세대(호)를 매도신청 시, 각각의 동별로 접수하여야 합니다.

- 예 : A단지의 101동 20호와 102동 30호를 매도신청 시, 두번에 나누어 신청하여야 하며, 101동의 20개호를 신청 입력하고, 102동의 30개호를 신청 입력합니다. 접수번호는 동별로 각각 나옵니다.
- (참고) LH청약플러스 주택매도신청 안내자료

- * 온라인 접수 시, 제출서류는 용량초과로 한꺼번에 업로드가 어려우니, 필수서류만 업로드하여 접수완료 하시고, 접수 후 구비서류 전체를 1개 압축파일 형태로 하여 공사 이메일(lhapt@lh.or.kr)로 발송해주시기 바랍니다.
- * 첨부 서류의 확인이 어렵거나 보완이 필요한 경우 원본 서류를 요청할 수 있습니다.
- * 접수마감 일에는 온라인 접수가 원활하지 못할 수도 있으니, 충분한 여유 시간을 갖고 온라인 신청하여 주시기 바라며, 접수문자 확인 및 접수증 인쇄 등 접수 여부를 확인하지 않아 미접수된 경우 등 신청 오류 책임은 매도신청인에게 있으니 유의하시기 바랍니다.

① 매도관련 상담 : ☎ 031) 738-4383~4

② 전화 및 방문 상담시간 : 10~17시 (12~13시 점심시간)

- * 방문 전 담당자와 사전협의 요청, 미협의 방문 시 상담이 어려울 수 있습니다.

3 구비서류

① 신청시 제출 서류

- * 신탁의 경우, 종류와 상관없이 위탁자(사업자)를 매도신청인으로 간주

구 분	내 용	비 고
공사 양식 (별도 첨부)	1) 미분양 아파트 매도신청서 (엑셀) [양식1]	* 스캔파일 및 엑셀파일 둘 다 제출
	2) 신청 주택목록 (엑셀) [양식2]	
	3) 개인정보 수집·이용 및 제공동의서 (주택매도신청용) [양식3]	* [양식3], [양식4]의 경우, 소유자(법인대표), 대리인
	4) 청렴서약서 [양식4]	
	5) 공사직원여부 확인서 [양식5]	* 소유자(법인대표)
	6) 분양 공고문 및 팸플렛	
	7) 단지 전경사진 1장 (JPG 등 이미지파일)	
	8) 소유자 신분증 사본 (법인은 사업자등록증 사본) ※ 대리인 신청의 경우 아래 서류 추가 ☞ ① 소유자(개인/법인) 인감증명서(본인발급용) ② 위임장 [양식6] ③ 대리인 신분증 사본 1부	
발급 필요 서류	1) 건축물대장 (총괄표제부, 표제부 및 전유부)	인터넷 : 정부24 (http://www.gov.go.kr)
	2) 토지대장 (필지별)	
	3) 토지 등기사항전부증명서 (필지별)	
	4) 건물 등기사항전부증명서 (말소사항 포함, 신청 평형별 각 1부)	
	5) 토지이용계획확인서 (필지별)	
	6) 건축 준공도면(사용승인도면) 파일(PDF)	
	7) 사고사망만인율 확인서 (시공자 기준)	한국산업안전공단 (https://const.kosha.or.kr)
법인 준비	1) 법인등기사항전부증명서 1부 (말소사항 포함)	
	2) 법인 인감증명서 1부	
신탁 서류	1) 신탁원부계약서 (사본) 1부 2) 신탁물건 매매(처분) 권한 확인서 [양식7]	

② 매입결정 후 계약전 제출 서류 (미제출 시, 계약불가)

구분	내용
주택관련	1) 준공도면 일체 (CAD, PDF 파일) 2) 건축물현황도 스캔 파일(배치도 및 층별·호별 평면도 포함)(세움터, 지자체 발급분) 3) 기타 (인·허가 필증, 시설 공사별 하자보증보험증권 등)
직원여부 조회 관련	1) 개인정보 수집·이용 및 제공동의서 (공사직원여부 조회용) [양식8] 2) 공사 직원 및 직원가족 여부 검증 확인서 [양식9] 3) 매도신청인 기준 가족관계증명서 2부(본인 및 배우자 기준 각 1부)
기타	하도급대금 직접 지급 합의서 또는 하도급대금 지급 약속서 [양식은 계약 시, 별도안내]

* 제출서류는 매입공고일 이후 발급용에 한하며, 반환하지 않습니다.

** 필요시 상기 구비서류 외에 추가 서류를 요구할 수 있으며, 구비서류 미비 또는 PDF파일 해상도 문제로 내용파악 불가 시 반려처리 될 수 있습니다.

※ 서류 미비로 인한 심사지연의 책임은 매도신청자에게 있습니다.

4 매도신청 시 유의사항

- ① (중복신청 불가) 1차 공고에 따라 매입절차가 진행중인 주택에 대해서는 2차 공고에 중복접수 불가하며, 1차 매도신청 철회 후 2차 신규 접수 가능합니다.
- ② (매입제외) 부동산 권리관계 미해소, 유치권 등 주택의 사용·수익·처분과 관련된 법률적 또는 사실적 분쟁 등으로 완전한 소유권 이전 및 행사가 불가능한 주택, 매도신청인(법인대표) 본인 및 본인의 직계 존·비속과 배우자 및 배우자의 직계 존·비속이 前*·現 공사 직원(임원포함)에 해당하는 경우
* 다만, 퇴직직원(임원 포함)의 경우 퇴직일로부터 5년간 상기 조항 적용
- ③ 매도신청 후 공사와 매매계약체결 전까지는 제3자와 매매계약이 가능하며 공사 심의결과 등에 따른 미계약으로 발생한 손해에 대해서는 공사에서 책임지지 않습니다.
- ④ 매도신청인의 청렴서약서, 공사직원여부 확인서 등을 미제출 시 공사가 매입제외할 수 있습니다.
- ⑤ 대상주택의 사용·수익·처분과 관련된 법률적 또는 사실적 분쟁 등이 있는

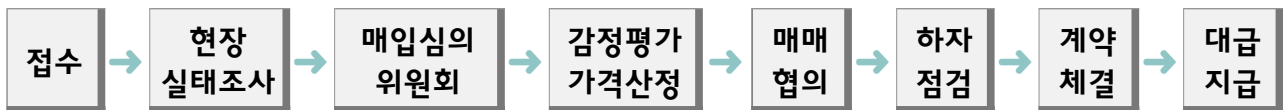
경우 접수 시 관련 서류를 제출하여야 하며, 비고지 또는 허위 고지한 경우 매입제외, 계약해제 될 수 있습니다.

- ⑥ 매도신청인은 LH직원에 대한 청탁 등 부정한 행위를 할 수 없으며, 부정행위가 발생한 경우 매도신청인은 금회 및 향후 매도신청 주택 모두 제재확정일로부터 10년간 LH의 매입대상에서 제외됩니다.
- ⑦ 우리 공사는 민간임대사업자의 임대사업을 승계할 수 없으며, 매매로 인한 감면 세액의 추징 등 세제관련 자세한 사항은 해당 과세 관청에 확인하시기 바랍니다.

5 매입절차 안내

- ① 매입절차는 다음과 같이 진행됩니다.

【 미분양 아파트 매입 절차 】



- ② (소요기간) 접수마감일부턴 매매계약까지 약 3개월 이상 소요 예상됩니다.
* 접수물량 과다 시, 매입 절차가 지연될 수 있으며, 매매협의 이후 절차는 변경 가능

6 매입대상주택 선정

- ① 접수 후 현장실태조사를 거쳐 매입심의위원회에서 매입기준에 부합하는 주택을 감정평가 대상주택으로 선정합니다.

- 주택여건, 교통, 생활편의성, 주택품질 등 주거 입지 및 수요
- 건설·안전, 분양률, 미분양기간, 임대·분양 가능성 등을 종합적으로 고려

* 심의결과는 '적격', '부적격'으로 결정

- ② 매입대상주택 심의결과는 매도신청인에게 개별 통지하며, 매입심의위원회에서 '부적격'으로 확정된 주택은 매입대상에서 제외됩니다.

- ③ 감정평가 대상 주택으로 선정된 주택에 한해 매도신청인의(법인대표) **공사직원** (임원 및 퇴직자 포함) 및 **직원가족 여부 검증**을 실시하며, 검증을 미동의 하거나 직원 및 직원가족 주택에 해당하는 경우 매입하지 않습니다.
- ④ 우리공사 매입기준에 부적합한 주택은 LH 매입계획 물량에 미달하더라도 매입하지 않습니다.

7 매매협의 및 계약체결 등

- ① 매매협의 기간 내 공사가 제시하는 **매입조건 및 계약관련사항** 등에 대해 동의하는 경우 **매매계약을 체결**합니다.
 - * 매매협의기간 내 매도희망 통보가 없는 경우 매도의사가 없는 것으로 간주
- ② 매매협의 완료 후 계약일 이전까지 건물 및 대지에 대한 보전처분, 신탁, 제한물권 등 LH와 협의되지 아니한 채권·채무는 모두 말소해야하며, 계약체결 후에는 당해 주택 및 대지에 대해 권리관계 변동을 수반하는 일체의 채권·채무 설정행위 등을 할 수 없습니다.
- ③ 토지 및 건물의 소유자가 다른 경우에도 권리관계의 문제없이 동시에 매매협의 및 계약체결이 가능해야 합니다.
- ④ 매매계약은 공사의 부동산 매매계약서 기준으로 체결하고, 매입 부대 조건은 계약서 특약사항에 기재합니다.
- ⑤ 계약체결은 하자점검을 거쳐 **하자 보수가 완료된 후에 하며, 매매대금은 근저당, 신탁 등 권리제한 사항 말소 및 소유권이전등기 후 일시불로 지급**합니다. 단, 지급시기는 공사 자금사정에 따라 조정될 수 있으며, 미정산 공과금 정산 등을 위해 **일정 금액(호당 1백만원)을 유보**합니다.
 - * 사업일정 상 계약체결 후 하자점검을 진행할 수 있으며, 매매대금은 소유권이전등기 및 하자 보수 완료 후 지급합니다.
- ⑥ 매매계약 시 매도신청인은 해당 주택의 하자담보를 위해 **하자담보책임 관련 서류(하자보증보험증권 등) 원본을 제출**(세부기준 별도 안내) 하여야 합니다.
 - * 부가가치세 부과 대상 건축물의 하자보증금액 범위에는 부가세를 포함

- ㉓ 공사는 매매대금이 영세 건설업자(하수급인)까지 지급될 수 있도록 관리하고자 하니, 매도신청인은 매매계약 시, ‘하도급대금 직접 지급 합의서’ 또는 ‘하도급대금 지급 약속서’를 제출하여야 하며, 잔금 수령 이후 하도급대금 지급여부에 대해 공사에 서면으로 결과보고를 하여야 합니다. 미이행 시, 유보금 미지급, 지지체 및 공정위 신고 등을 할 수 있습니다.
- ㉔ 매매협의 완료 후 계약일 이전까지 추가 서류를 요구할 수 있으며, 서류 미제출시 계약이 불가할 수 있습니다.
- ㉕ 매입대상주택 통보 후에도 중대하자 등 매입기준에 부적합한 사항이 발견·발생 할 경우 매매계약을 체결하지 않을 수 있으며, 계약체결 후에도 계약이 해제될 수 있습니다.

8 매도신청인 협조사항

- ㉑ 현장조사 및 감정평가 등을 위한 공사 직원, 감정평가사의 해당 주택 방문 시 적극 협조하여야 하며, 미개방으로 조사, 감정평가 불가 시 매입대상에서 제외될 수 있습니다.
- ㉒ 공사는 매도신청 주택에 대한 현장조사, 하자점검 등을 위해 필요 시, 전문업체에 위탁할 수 있으며, 매도신청인은 현장안내, 합동점검 및 자료제공 등 하자 확인 업무에 성실히 응하여야 합니다.
- ㉓ 매도신청인은 매도신청 이후 대금지급일까지 목적물에 대한 위험(멸실, 파손, 하자 등)을 부담하며, 선량한 관리자로서의 의무를 다하여야 합니다.
- ㉔ 현장조사 시점에 주택에 설치된 빌트인(에어컨 등)은 주택의 부합물로서 매입 결정가격에 포함된 것이므로 공사와 협의없이 반출·철거할 수 없습니다.

매입 클린콜 안내

- ◆ 저희 공사는 주택 매입과 관련하여 청탁 등 부정한 행위를 근절하고자 국민 여러분의 신고를 받고 있습니다.
- ◆ 공사 홈페이지(고객지원 → 고객신고 → 부조리 및 갑질신고) 또는 신고전화(☎ 055-922-5637)를 통해 무기명 신고가 가능합니다.

2025.08.29.

 **한국토지주택공사 사장**