

분당 아테라 거주 의무 유예 가능 안내

1. 거주 의무 기간

- 분당 아테라는 「주택법」 제57조의2, 「주택법 시행령」 제60조의2에 의거 거주 의무기간이 "5년" 적용됩니다.

2. 거주 의무 유예

- 같은 법 제57조의2 제1항 전단에 의거하여 최초 입주가능일부터 최대 3년까지 입주를 유예할 수 있습니다.
- 최초 입주한 후에는 5년동안 연속하여 거주하여야 합니다.
- 별도로 신청하지 않고 자발적으로 기간 내 유예 후 입주하시면 됩니다.

3. 거주 의무 유예 적용기간

- 기산점 (최초 입주가능일) : 2025. 07. 03.
- 종료시점 (최초 입주가능일로부터 3년 이내) : 2028. 07. 02.

4. 입주 준비기간

- 같은 법 시행령 제60조의2 제2항 제1호 가목에 의거하여 입주 준비기간(최대 90일)은 거주한 것으로 예외 인정받을 수 있습니다.
- 단, 임대차 계약기간은 입주 준비기간으로 인정받을 수 없습니다.

※ 「주택법」 제 57조의3의 규정에 의거 거주실태 조사 등이 있을 수 있습니다.

※ 주택법령 위반에 관한 유의사항과 적용례는 별첨자료를 참조하시기 바랍니다.

※ 거주 의무 유예와 예외는 상이한 내용이므로 입주안내문(예외), 팝업 안내문(유예) 참조하시기 바랍니다.

성남시청, 성남도시개발공사, 금호건설(주)

분당 아테라 거주 의무 유예 가능 안내

[별첨#1] 참고사항 및 유의사항(필독)

① 입주 유예기간

- 최초 입주가능일부터 최대 3년까지 입주를 유예할 수 있으나, ☞ 입주유예 O
입주 후 퇴거하였다가 3년 이내 재입주할 수는 없습니다. ☞ 거주유예 X
- 유예기간동안 임대차 계약을 체결할 수 있으나, 계약갱신청구권(2+2년)은
적용할 수 없으므로 계약서상 특약사항 등에 명시할 것을 권고 드립니다.
- * 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 제8호에 의거, "임대인(직계존.비속 포함)이
해당 주택에 실제 거주하려는 경우" 임차인의 계약갱신 요구를 거절할 수 있음

② 입주 준비기간

- 유예기간 종료일 다음날(2028.7.3.)부터 추가 적용할 수 있으며,
유예기간 이내에 입주한 경우 입주일 전일부터 역산하여 적용됩니다.
- 유예기간과 달리 임대차 계약을 체결할 수 없습니다.
- 다른 예외조항과 달리 성남도시공사의 사전 확인(인정) 절차가 없습니다.

③ 위반

- 전입신고를 하였으나 실제 거주하지 않은 경우 거주 의무 위반에 따른
형사처벌*이나 주택의 처분(성남시가 매입)을 받을 수 있습니다.
- * (예시) 거주 의무기간 중에 실제로 거주하지 아니하고 거주한 것으로 속인 자는
1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처함
- 거주 의무를 이행하기 전까지 상속, 부부 공동명의(=배우자간 일부 증여)를 제외한
매매, 증여나 그 밖에 권리 변동을 수반하는 모든 행위*는 할 수 없습니다.
- * (예시) 거주 의무기간 중 "거주 의무기간이 종료되면 양도한다"와 같이
조건부로 매매 계약을 체결하는 행위도 양도금지 조항(법 제57조의2제2항) 위반으로
3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처함

분당 아테라 거주 의무 유예 가능 안내

[별첨#2] 적용례

① [올바른 예시]

- 입주유예를 활용하지 않고 입주지정기간(통상 2개월)에 입주한 경우
거주 의무기간 종료일인 2030.7.2.일까지 연속하여 거주하여야 함
- 유예기간(최대 3년)과 입주 준비기간(최대 90일)을 모두 활용할 경우
거주 의무자는 2028.10.1.일까지 입주하여야 하고
임대차 계약기간은 2028.7.2.일까지 종료(임차인 퇴거 포함)하여야 하며,
2028.7.3.~2028.9.30.(90일)은 입주 준비기간이므로 거주한 것으로 인정되어
거주 의무기간 종료일인 2033.7.2.일까지 연속하여 거주하여야 함
- 임대차 계약을 2025.8.10.~2027.8.9.(2년)까지 체결하고
거주 의무자는 2027.10.20.일에 입주한 경우, 2027.8.9.일에 유예기간이 종료되고
2027.8.10.~10.19.(71일)은 입주 준비기간이므로 거주한 것으로 인정되어
거주 의무기간 종료일인 2032.8.9.일까지 연속하여 거주하여야 함
- 임대차 계약을 2025.8.10.~2027.8.9.(2년)까지 체결하고
거주 의무자는 2027.12.31.일에 입주한 경우, 2027.10.3.일에 유예기간이 종료되고
2027.10.2.~12.30.(90일)은 입주 준비기간이므로 거주한 것으로 인정되어
거주 의무기간 종료일인 2032.10.1.일까지 연속하여 거주하여야 함

② [잘못된 예시]

- 임대차 계약을 2025.8.10.~2028.8.9.(3년)까지 체결하고
거주 의무자는 2028.8.20.일에 입주한 경우
유예기간 종료일을 초과하여 임대차계약이 지속(28.7.3~28.8.9)되었고
임대차 계약기간은 입주 준비기간으로 인정할 수 없으므로 주택법 위반
- 2025.8.1.에 최초 입주하였다가 2025.12.31.에 퇴거하고
2026.1.1.~2027.12.31.(2년)동안 임대차 계약 후 2028.1.20.에 재입주한 경우
최초 입주가능일부터 3년 이내(입주유예기간)에 재입주하였더라도
최초 입주한 후에는 연속하여 거주하여야 하므로 주택법 위반