

위임법령 3단비교표 (법률-시행령-시행규칙)
「주택법」

제1장 총칙		
제1조(목적) 이 법은 쾌적하고 살기 좋은 주거환경 조성에 필요한 주택의 건설·공급 및 주택시장의 관리 등에 관한 사항을 정함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지함을 목적으로 한다.		
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2017.12.26.> 1. "주택"이란 세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분한다. 2. "단독주택"이란 1세대가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다. 3. "공동주택"이란 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다. 4. "준주택"이란 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용 가능한 시설 등을 말하며, 그 범위와 종류는 대통령령으로 정한다. 5. "국민주택"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택으로서 국민주택규모 이하인 주택을 말한다. 가. 국가·지방자치단체, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 "한국토지주택공사"라 한다) 또	「주택법 시행령」 제2조(단독주택의 종류와 범위) 「주택법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제2호에 따른 단독주택의 종류와 범위는 다음 각 호와 같다. 1. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호가목에 따른 단독주택 2. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호나목에 따른 다중주택 3. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호다목에 따른 다가구주택	
	「주택법 시행령」 제3조(공동주택의 종류와 범위) ① 법 제2조제3호에 따른 공동주택의 종류와 범위는 다음 각 호와 같다. 1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트(이하 "아파트"라 한다) 2. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호나목에 따른 연립주택(이하 "연립주택"이라 한다) 3. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호다목에 따른 다세대주택(이하 "다세대주택"이라 한다) ② 제1항 각 호의 공동주택은 그 공급기준 및 건설기준 등을 고려하여 국토교통부령으로 종류를 세분할 수 있다.	
(이하 "한국토지주택공사"라 한다) 또	「주택법 시행령」	

<p>는 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 "지방공사"라 한다)가 건설하는 주택</p> <p>나. 국가·지방자치단체의 재정 또는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 "주택도시기금"이라 한다)으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택</p> <p>6. "국민주택규모"란 주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 "주거전용면적"이라 한다)이 1호(戶) 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100제곱미터 이하인 주택을 말한다)을 말한다. 이 경우 주거전용면적의 산정방법은 국토교통부령으로 정한다.</p> <p>7. "민영주택"이란 국민주택을 제외한 주택을 말한다.</p> <p>8. "임대주택"이란 임대를 목적으로 하는 주택으로서, 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택과 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 민간임대주택으로 구분한다.</p> <p>9. "토지임대부 분양주택"이란 토지의 소유권은 제15조에 따른 사업계획의 승인을 받아 토지임대부 분양주택 건설사업을 시행하는 자가 가지고, 건축물 및 복리시설(福利施設) 등에 대한 소유권[건축물의 전유부분(專有部分)에 대한 구분소유권은 이를 분양받은 자가 가지고, 건축물의 공용부분·부속건물 및 복리시설은 분양받은 자들이 공유한다]은 주택을 분양받은 자가 가지는 주택을 말한다.</p> <p>10. "사업주체"란 제15조에 따른 주</p>	<p>제4조(준주택의 종류와 범위) 법 제2조제4호에 따른 준주택의 종류와 범위는 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호 라목에 따른 기숙사</p> <p>2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호 거목 및 제15호다목에 따른 다중생활 시설</p> <p>3. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호 나목에 따른 노인복지시설 중 「노인복지법」 제32조제1항제3호의 노인복지 주택</p> <p>4. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호 나목2)에 따른 오피스텔</p>	
<p>「주택법 시행령」</p> <p>제5조(주택단지의 구분기준이 되는 도로) 법 제2조제12호라목에서 "대통령령으로 정하는 시설"이란 보행자 및 자동차의 통행이 가능한 도로로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 도로를 말한다.</p> <p>1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설(이하 "도시·군계획시설"이라 한다)인 도로로서 국토교통부령으로 정하는 도로</p> <p>2. 「도로법」 제10조에 따른 일반국도·특별시도·광역시도 또는 지방도</p> <p>3. 그 밖에 관계 법령에 따라 설치된 도로로서 제1호 및 제2호에 준하는 도로</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제6조(부대시설의 범위) 법 제2조제13호다목에서 "대통령령으로 정하는 시설 또는 설비"란 다음 각 호의 시설 또는 설비를 말한다.</p> <p>1. 보안등, 대문, 경비실 및 자전거 보관소</p> <p>2. 조경시설, 옹벽 및 축대</p> <p>3. 안내표지판 및 공중화장실</p> <p>4. 저수시설, 지하양수시설 및 대피 시설</p>	<p>「주택법 시행규칙」</p> <p>제3조(주택단지의 구분기준이 되는 도로) 「주택법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제5조제1호에서 "국토교통부령으로 정하는 도로"란 "도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙" 제9조제3호에 따른 구간선도로, 보조간선도로, 집산도로(集散道路) 및 폭 8미터 이상인 국지도로를 말한다.</p>
<p>「주택법 시행령」</p> <p>제6조(부대시설의 범위) 법 제2조제13호다목에서 "대통령령으로 정하는 시설 또는 설비"란 다음 각 호의 시설 또는 설비를 말한다.</p> <p>1. 보안등, 대문, 경비실 및 자전거 보관소</p> <p>2. 조경시설, 옹벽 및 축대</p> <p>3. 안내표지판 및 공중화장실</p> <p>4. 저수시설, 지하양수시설 및 대피 시설</p>		

<p>택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 그 사업을 시행하는 다음 각 목의 자를 말한다.</p> <p>가. 국가·지방자치단체</p> <p>나. 한국토지주택공사 또는 지방공사</p> <p>다. 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자 또는 대지조성사업자</p> <p>라. 그 밖에 이 법에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자</p> <p>11. "주택조합"이란 많은 수의 구성원이 제15조에 따른 사업계획의 승인을 받아 주택을 마련하거나 제66조에 따라 리모델링하기 위하여 결성하는 다음 각 목의 조합을 말한다.</p>	<p>5. 쓰레기 수거 및 처리시설, 오수처리시설, 정화조</p> <p>6. 소방시설, 냉난방공급시설(지역난방공급시설은 제외한다) 및 방범설비</p> <p>7. 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 전기자동차에 전기를 충전하여 공급하는 시설</p> <p>8. 그 밖에 제1호부터 제7호까지의 시설 또는 설비와 비슷한 것으로서 국토교통부령으로 정하는 시설 또는 설비</p>	
<p>가. 지역주택조합: 다음 구분에 따른 지역에 거주하는 주민이 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합</p> <p>1) 서울특별시·인천광역시 및 경기도</p> <p>2) 대전광역시·충청남도 및 세종특별자치시</p> <p>3) 충청북도</p> <p>4) 광주광역시 및 전라남도</p> <p>5) 전라북도</p> <p>6) 대구광역시 및 경상북도</p> <p>7) 부산광역시·울산광역시 및 경상남도</p> <p>8) 강원도</p> <p>9) 제주특별자치도</p> <p>나. 직장주택조합: 같은 직장의 근로자가 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합</p> <p>다. 리모델링주택조합: 공동주택의 소유자가 그 주택을 리모델링하기 위하여 설립한 조합</p> <p>12. "주택단지"란 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 주택과 그 부대시설</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제7조(복리시설의 범위) 법 제2조제14호나목에서 "대통령령으로 정하는 공동시설"이란 다음 각 호의 시설을 말한다.</p> <p>1. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호에 따른 제1종 근린생활시설</p> <p>2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호에 따른 제2종 근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외한다)</p> <p>3. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호에 따른 종교시설</p> <p>4. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호에 따른 판매시설 중 소매시장 및 상점</p> <p>5. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호에 따른 교육연구시설</p> <p>6. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호에 따른 노유자시설</p> <p>7. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호에 따른 수련시설</p> <p>8. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호에 따른 업무시설 중 금융업소</p> <p>9. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 지식산업센터</p> <p>10. 「사회복지사업법」 제2조제5호</p>	

<p>및 복리시설을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단(一團)의 토지를 말한다. 다만, 다음 각 목의 시설로 분리된 토지는 각각 별개의 주택단지로 본다.</p> <p>가. 철도·고속도로·자동차전용도로나, 폭 20미터 이상인 일반도로</p> <p>다. 폭 8미터 이상인 도시계획예정도로</p> <p>라. 가목부터 다목까지의 시설에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설</p>	<p>에 따른 사회복지관</p> <p>11. 공동작업장</p> <p>12. 주민공동시설</p> <p>13. 도시·군계획시설인 시장</p> <p>14. 그 밖에 제1호부터 제13호까지의 시설과 비슷한 시설로서 국토교통부령으로 정하는 공동시설 또는 사업계획승인권자(법 제15조제1항에 따른 사업계획승인권자를 말한다. 이하 같다)가 거주자의 생활복리 또는 편익을 위하여 필요하다고 인정하는 시설</p>	
<p>13. "부대시설"이란 주택에 딸린 다음 각 목의 시설 또는 설비를 말한다.</p> <p>가. 주차장, 관리사무소, 담장 및 주택단지 안의 도로</p> <p>나. 「건축법」 제2조제1항제4호에 따른 건축설비</p> <p>다. 가목 및 나목의 시설·설비에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설 또는 설비</p> <p>14. "복리시설"이란 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 다음 각 목의 공동시설을 말한다.</p> <p>가. 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당</p> <p>나. 그 밖에 입주자 등의 생활복리를 위하여 대통령령으로 정하는 공동시설</p> <p>15. "기반시설"이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설을 말한다.</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제8조(공구의 구분기준) 법 제2조제18호에서 "대통령령으로 정하는 기준"이란 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 것을 말한다.</p> <p>1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설을 설치하거나 공간을 조성하여 6미터 이상의 너비로 공구 간 경계를 설정할 것</p> <p>가. 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제26조에 따른 주택단지 안의 도로</p> <p>나. 주택단지 안의 지상에 설치되는 부설주차장</p> <p>다. 주택단지 안의 옹벽 또는 축대</p> <p>라. 식재·조경이 된 녹지</p> <p>마. 그 밖에 어린이놀이터 등 부대시설이나 복리시설로서 사업계획 승인권자가 적합하다고 인정하는 시설</p> <p>2. 공구별 세대수는 300세대 이상으로 할 것</p>	
<p>16. "기간시설"(基幹施設)이란 도로·상하수도·전기시설·가스시설·통신시설·지역난방시설 등을 말한다.</p> <p>17. "간선시설"(幹線施設)이란 도로·상하수도·전기시설·가스시설·통신시설 및 지역난방시설 등 주택단지(둘 이상의 주택단지를 동시에 개발하는 경우에는 각각의 주택단지를 말한다) 안의</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제9조(세대구분형 공동주택) ① 법 제2조제19호에서 "대통령령으로 정하는 건설기준, 면적기준 등에 적합하게 건설된 주택"이란 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어 건설된 공동주택을 말한다.</p> <p>1. 세대별로 구분된 각각의 공간마다 별도의 욕실, 부엌과 현관을 설치할 것</p> <p>2. 하나의 세대가 통합하여 사용할</p>	

<p>기간시설을 그 주택단지 밖에 있는 같은 종류의 기간시설에 연결시키는 시설을 말한다. 다만, 가스시설·통신시설 및 지역난방시설의 경우에는 주택단지 안의 기간시설을 포함한다.</p> <p>18. "공구"란 하나의 주택단지에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 둘 이상으로 구분되는 일단의 구역으로, 착공신고 및 사용검사를 별도로 수행할 수 있는 구역을 말한다.</p> <p>19. "세대구분형 공동주택"이란 공동주택의 주택 내부 공간의 일부를 세대별로 구분하여 생활이 가능한 구조로 하되, 그 구분된 공간의 일부를 구분소유 할 수 없는 주택으로서 대통령령으로 정하는 건설기준, 면적기준 등에 적합하게 건설된 주택을 말한다.</p> <p>20. "도시형 생활주택"이란 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택을 말한다.</p> <p>21. "에너지절약형 친환경주택"이란 저에너지 건물 조성기술 등 대통령령으로 정하는 기술을 이용하여 에너지 사용량을 절감하거나 이산화탄소 배출량을 저감할 수 있도록 건설된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.</p> <p>22. "건강친화형 주택"이란 건강하고 쾌적한 실내환경의 조성을 위하여 실내공기의 오염물질 등을 최소화할 수 있도록 대통령령으로 정하는 기준에 따라 건설된 주택을 말한다.</p> <p>23. "장수명 주택"이란 구조적으로 오랫동안 유지·관리될 수 있는 내구성을 갖추고, 입주자의 필요에 따라 내부 구조를 쉽게 변경할 수 있는 가변성과 수리 용이성 등이 우수한 주택을 말한다.</p> <p>24. "공공택지"란 다음 각 목의 어</p>	<p>수 있도록 세대 간에 연결문 또는 경량구조의 경계벽 등을 설치할 것</p> <p>3. 세대구분형 공동주택의 세대수가 해당 주택단지 안의 공동주택 전체 세대수의 3분의 1을 넘지 아니할 것</p> <p>4. 세대별로 구분된 각각의 공간의 주거전용면적(주거의 용도로만 쓰이는 면적으로서 법 제2조제6호 후단에 따른 방법으로 산정된 것을 말한다. 이하 같다) 합계가 해당 주택단지 전체 주거전용면적 합계의 3분의 1을 넘지 아니하는 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 주거전용면적의 비율에 관한 기준을 충족할 것</p> <p>② 세대구분형 공동주택의 건설과 관련하여 법 제35조에 따른 주택건설 기준 등을 적용하는 경우 세대구분형 공동주택의 세대수는 그 구분된 공간의 세대수에 관계없이 하나의 세대로 산정한다.</p> <p>「주택법 시행령」</p> <p>제10조(도시형 생활주택) ① 법 제2조 제20호에서 "대통령령으로 정하는 주택"이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역에 건설하는 다음 각 호의 주택을 말한다.</p> <p>1. 원룸형 주택: 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 공동주택</p> <p>가. 세대별 주거전용면적은 50제곱미터 이하일 것</p> <p>나. 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실 및 부역을 설치할 것</p> <p>다. 욕실 및 보일러실을 제외한 부분을 하나의 공간으로 구성할 것. 다만, 주거전용면적이 30제곱미터 이상인 경우에는 두 개의 공간으로 구성할 수 있다.</p> <p>라. 지하층에는 세대를 설치하지 아니할 것</p> <p>2. 단지형 연립주택: 원룸형 주택이</p>	
---	---	--

<p>느 하나에 해당하는 공공사업에 의하여 개발·조성되는 공동주택이 건설되는 용지를 말한다.</p> <p>가. 제24조제2항에 따른 국민주택 건설사업 또는 대지조성사업</p> <p>나. 「택지개발촉진법」에 따른 택지 개발사업. 다만, 같은 법 제7조제1항제4호에 따른 주택건설등 사업자가 같은 법 제12조제5항에 따라 활용하는 택지는 제외한다.</p> <p>다. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업</p> <p>라. 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택지구조성사업</p> <p>마. 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 기업형임대주택 공급촉진지구 조성사업(같은 법 제23조제1항제2호에 해당하는 시행자가 같은 법 제34조에 따른 수용 또는 사용의 방식으로 시행하는 사업만 해당한다)</p> <p>바. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업(같은 법 제11조제1항제1호부터 제4호까지의 시행자가 같은 법 제21조에 따른 수용 또는 사용의 방식으로 시행하는 사업과 혼용방식 중 수용 또는 사용의 방식이 적용되는 구역에서 시행하는 사업만 해당한다)</p>	<p>아닌 연립주택. 다만, 「건축법」 제5조제2항에 따라 같은 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개층까지 건축할 수 있다.</p> <p>3. 단지형 다세대주택: 원룸형 주택이 아닌 다세대주택. 다만, 「건축법」 제5조제2항에 따라 같은 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개층까지 건축할 수 있다.</p> <p>② 하나의 건축물에는 도시형 생활주택과 그 밖의 주택을 함께 건축할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 예외로 한다.</p> <p>1. 원룸형 주택과 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택 1세대를 함께 건축하는 경우</p> <p>2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1호다목에 따른 준주거지역 또는 같은 조 제2호에 따른 상업지역에서 원룸형 주택과 도시형 생활주택 외의 주택을 함께 건축하는 경우</p> <p>③ 하나의 건축물에는 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택과 원룸형 주택을 함께 건축할 수 없다.</p>	
<p>사. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」에 따른 경제자유구역 개발사업(수용 또는 사용의 방식으로 시행하는 사업과 혼용방식 중 수용 또는 사용의 방식이 적용되는 구역에서 시행하는 사업만 해당한다)</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제11조(에너지절약형 친환경주택의 건설기준 및 종류·범위) 법 제2조제21호에 따른 에너지절약형 친환경주택의 종류·범위 및 건설기준은 「주택건설기준 등에 관한 규정」으로 정한다.</p>	
<p>아. 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」에 따른 혁신도시개발사업</p> <p>자. 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」에 따른 행정중심복합도시건설사업</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제12조(건강친화형 주택의 건설기준) 법 제2조제22호에 따른 건강친화형 주택의 건설기준은 「주택건설기준 등에 관한 규정」으로 정한다.</p>	
<p>차. 「공익사업을 위한 토지 등의 취</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제13조(수직증축형 리모델링의 허용</p>	

<p>득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 따른 공익사업으로서 대통령령으로 정하는 사업</p> <p>25. "리모델링"이란 제66조제1항 및 제2항에 따라 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다.</p> <p>가. 대수선(大修繕)</p> <p>나. 제49조에 따른 사용검사일(주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일부터 15년 [15년 이상 20년 미만의 연수 중 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)의 조례로 정하는 경우에는 그 연수로 한다]이 경과된 공동주택을 각 세대의 주거전용면적(「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 중 집합건축물대장의 전유부분의 면적을 말한다)의 30퍼센트 이내(세대의 주거전용면적이 85제곱미터 미만인 경우에는 40퍼센트 이내)에서 증축하는 행위. 이 경우 공동주택의 기능 향상 등을 위하여 공용부분에 대하여도 별도로 증축할 수 있다.</p> <p>다. 나목에 따른 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 15퍼센트 이내에서 세대수를 증가하는 증축 행위(이하 "세대수 증가형 리모델링"이라 한다). 다만, 수직으로 증축하는 행위(이하 "수직증축형 리모델링"이라 한다)는 다음 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.</p> <p>1) 최대 3개층 이하로서 대통령령으로 정하는 범위에서 증축할 것</p> <p>2) 리모델링 대상 건축물의 구조도 보유 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖출 것</p>	<p>요건) ① 법 제2조제25호다목1)에서 "대통령령으로 정하는 범위"란 다음 각 호의 구분에 따른 범위를 말한다.</p> <p>1. 수직으로 증축하는 행위(이하 "수직증축형 리모델링"이라 한다)의 대상이 되는 기존 건축물의 층수가 15층 이상인 경우: 3개층</p> <p>2. 수직증축형 리모델링의 대상이 되는 기존 건축물의 층수가 14층 이하인 경우: 2개층</p> <p>② 법 제2조제25호다목2)에서 "리모델링 대상 건축물의 구조도 보유 등 대통령령으로 정하는 요건"이란 수직증축형 리모델링의 대상이 되는 기존 건축물의 신축 당시 구조도를 보유하고 있는 것을 말한다.</p>	<p>「주택법 시행규칙」</p> <p>제2조(주거전용면적의 산정방법) 「주택법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제6호 후단에 따른 주거전용면적(주거의 용도로만 쓰이는 면적을 말한다. 이하 같다)의 산정방법은 다음 각 호의 기준에 따른다. <개정 2018.4.2.></p> <p>1. 단독주택의 경우: 그 바닥면적(「건축법 시행령」 제119조제1항제3호에 따른 바닥면적을 말한다. 이하 같다)에서 지하실(거실로 사용되는 면적은 제외한다), 본 건축물과 분리된 창고·차고 및 화장실의 면적을 제외한 면적. 다만, 그 주택이 「건축법 시행령」 별표 1 제1호다목의 다가구주택에 해당하는 경우 그 바닥면적에서 본 건축물의 지상층에 있는 부분으로서 복도, 계단, 현관 등 2세대 이상이 공동으로 사용하는 부분의 면적도 제외한다.</p> <p>2. 공동주택의 경우: 외벽의 내부선을 기준으로 산정한 면적. 다만, 2세대 이상이 공동으로 사용하는 부분으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당</p>
--	--	---

<p>26. "리모델링 기본계획"이란 세대수 증가형 리모델링으로 인한 도시과밀, 이주수요 집중 등을 체계적으로 관리하기 위하여 수립하는 계획을 말한다.</p> <p>27. "입주자"란 다음 각 목의 구분에 따른 자를 말한다.</p> <p>가. 제8조·제54조·제88조·제91조 및 제104조의 경우: 주택을 공급받는 자</p> <p>나. 제66조의 경우: 주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속</p> <p>28. "사용자"란 「공동주택관리법」 제2조제6호에 따른 사용자를 말한다.</p> <p>29. "관리주체"란 「공동주택관리법」 제2조제10호에 따른 관리주체를 말한다.</p>		<p>하는 공용면적은 제외하며, 이 경우 바닥면적에서 주거전용면적을 제외하고 남은 외벽면적은 공용면적에 가산한다.</p> <p>가. 복도, 계단, 현관 등 공동주택의 지상층에 있는 공용면적</p> <p>나. 가목의 공용면적을 제외한 지하층, 관리사무소 등 그 밖의 공용면적</p>
제3조(다른 법률과의 관계) 주택의 건설 및 공급에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 법에서 정하는 바에 따른다.		
제2장 주택의 건설 등		
제1절 주택건설사업자 등		
<p>제4조(주택건설사업 등의 등록) ① 연간 대통령령으로 정하는 호수(戶數) 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 연간 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 국토교통부장관에게 등록하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 사업주체의 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 국가·지방자치단체 2. 한국토지주택공사 3. 지방공사 4. 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」 제4조에 따라 주택건설사업 목적으로 설립된 공익법인 5. 제11조에 따라 설립된 주택조합 	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제14조(주택건설사업자 등의 범위 및 등록기준 등) ① 법 제4조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 "대통령령으로 정하는 호수"란 다음 각 호의 구분에 따른 호수(戶數) 또는 세대수를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 단독주택의 경우: 20호 2. 공동주택의 경우: 20세대. 다만, 도시형 생활주택(제10조제2항제1호의 경우를 포함한다)은 30세대로 한다. <p>② 법 제4조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 "대통령령으로 정하는 면적"이란 1만제곱미터를 말한다.</p> <p>③ 법 제4조에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업의 등록을 하려는</p>	

<p>(제5조제2항에 따라 등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 하는 주택조합만 해당한다)</p> <p>6. 근로자를 고용하는 자(제5조제3항에 따라 등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 시행하는 고용자만 해당하며, 이하 "고용자"라 한다)</p> <p>② 제1항에 따라 등록하여야 할 사업자의 자본금과 기술인력 및 사무실면적에 관한 등록의 기준·절차·방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>	<p>자는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 이 경우 하나의 사업자가 주택건설사업과 대지조성사업을 함께 할 때에는 제1호 및 제3호의 기준은 중복하여 적용하지 아니한다. <개정 2017.6.2.></p> <p>1. 자본금: 3억원(개인인 경우에는 자산평가액 6억원) 이상</p> <p>2. 다음 각 목의 구분에 따른 기술인력</p> <p>가. 주택건설사업: 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 건축 분야 기술자 1명 이상</p> <p>나. 대지조성사업: 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 토목 분야 기술자 1명 이상</p> <p>3. 사무실면적: 사업의 수행에 필요한 사무장비를 갖추 수 있는 면적</p> <p>④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 각 호의 자본금, 기술인력 또는 사무실면적을 제3항 각 호의 기준에 포함하여 산정한다.</p> <p>1. 「건설산업기본법」 제9조에 따라 건설업(건축공사업 또는 토목건축공사업만 해당한다)의 등록을 한 자가 주택건설사업 또는 대지조성사업의 등록을 하려는 경우: 이미 보유하고 있는 자본금, 기술인력 및 사무실면적</p> <p>2. 위탁관리 부동산투자회사(「부동산투자회사법」 제2조제1호나목에 따른 위탁관리 부동산투자회사를 말한다. 이하 같다)가 주택건설사업의 등록을 하려는 경우: 같은 법 제22조의 2제1항에 따라 해당 부동산투자회사가 자산의 투자·운용업무를 위탁한 자산관리회사(같은 법 제2조제5호에 따른 자산관리회사를 말한다. 이하 같다)가 보유하고 있는 기술인력 및 사무실면적</p>	
	「주택법 시행령」	「주택법 시행규칙」

	<p>제15조(주택건설사업 등의 등록 절차)</p> <p>① 법 제4조에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업의 등록을 하려는 자는 신청서에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.</p> <p>② 국토교통부장관은 법 제4조에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업의 등록을 한 자(이하 "등록사업자"라 한다)를 등록부에 등재하고 등록증을 발급하여야 한다.</p> <p>③ 등록사업자는 등록사항에 변경이 있으면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 변경 사유가 발생한 날부터 30일 이내에 국토교통부장관에게 신고하여야 한다. 다만, 국토교통부령으로 정하는 경미한 변경에 대해서는 그러하지 아니하다.</p>	<p>제4조(주택건설사업 등의 등록신청)</p> <p>① 법 제4조 및 영 제15조제1항에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업 등록을 하려는 자는 별지 제1호 서식의 등록신청서(전자문서로 된 신청서를 포함한다)에 다음 각 호의 서류(전자문서를 포함한다)를 첨부하여 법 제85조제1항에 따른 주택사업자단체(이하 "협회"라 한다)에 제출하여야 한다. <개정 2017.6.2.></p> <p>1. 등록기준에 따른 자본금을 보유하고 있음을 증명하는 다음 각 목의 구분에 따른 서류</p> <p>가. 법인: 납입자본금에 관한 증명서류</p> <p>나. 개인: 자산평가서와 그 증명서류</p> <p>2. 등록기준에 따른 기술인력의 보유를 증명하는 다음 각 목의 서류</p> <p>가. 「건설기술진흥법 시행규칙」 제18조제6항에 따른 건설기술자 경력증명서 또는 건설기술자 보유증명서</p> <p>나. 고용계약서 사본</p> <p>3. 건물등기사항증명서, 건물사용계약서 등 사무실의 보유를 증명하는 서류</p> <p>4. 향후 1년간의 주택건설사업계획서 또는 대지조성사업계획서</p> <p>5. 신청인이 재외국민(「재외국민등록법」 제2조에 따른 등록대상자를 말한다)인 경우에는 「재외국민등록법」 제7조에 따른 재외국민등록부 등본</p> <p>② 제1항에 따라 등록신청서를 제출받은 협회는 「전자정부법」 제36조제2항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 다음 각 호의 서류를 확인하여야 한다. 다만, 신청인이 제2호 및 제3호의 서류 확인에 동의하지 아니하는 경우에는 해당 서류를 첨부하도록 하여야 한다. <신설 2017.6.2.></p> <p>1. 신청인이 법인(대표자 또는 임원이 외국인인 법인은 제외한다)인 경</p>
--	--	---

	<p>우: 법인등기사항증명서</p> <p>2. 신청인이 개인인 경우: 주민등록표 초본. 다만, 신청인이 직접 신청서를 제출하는 경우에는 주민등록증 등 신분증명서의 제시로 갈음한다.</p> <p>3. 신청인이 외국인이거나 대표자 또는 임원이 외국인인 법인인 경우: 「출입국관리법」 제88조제2항에 따른 외국인등록 사실증명. 다만, 신청인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 서류를 등록신청서에 첨부하여 제출하는 경우에는 외국인등록 사실증명을 확인하지 아니한다.</p> <p>가. 「외국공문서에 대한 인증의 요구를 폐지하는 협약」을 체결한 국가의 경우: 해당 국가의 정부 그 밖에 권한 있는 기관이 발행한 서류 또는 공증인이 공증한 해당 외국인의 진술서로서 해당 국가의 아포스티유(Apostille)확인서 발급 권한이 있는 기관이 그 확인서를 발급한 서류</p> <p>나. 「외국공문서에 대한 인증의 요구를 폐지하는 협약」을 체결하지 아니한 국가의 경우: 해당 국가의 정부 그 밖에 권한 있는 기관이 발행한 서류 또는 공증인이 공증한 해당 외국인의 진술서로서 해당 국가에 주재하는 우리나라 영사가 확인한 서류</p> <p>③ 영 제15조제2항에 따른 주택건설사업자등록부 및 대지조성사업자등록부는 별지 제2호서식에 따르고, 등록증은 별지 제3호서식에 따른다. <개정 2017.6.2.></p> <p>④ 협회는 법 제4조에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업의 등록을 한 자(이하 "등록사업자"라 한다)별로 별지 제4호서식의 등록사업자대장을 작성하여 관리하여야 한다. <개정 2017.6.2.></p> <p>⑤ 등록사업자는 영 제15조제3항 본문에 따라 등록사항 변경신고를 하</p>
--	---

		<p>려는 경우에는 별지 제5호서식의 변경신고서에 변경내용을 증명하는 서류를 첨부하여 협회에 제출하여야 한다. 다만, 등록사업자가 개인인 경우에는 상속의 경우에만 등록한 사업자명의의 변경을 신고할 수 있다. <개정 2017.6.2.></p> <p>⑥ 협회는 등록사업자에 대하여 등록증을 발급하거나 등록사항의 변경신고를 받은 때에는 그 내용을 관할 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)에게 통보하고, 분기별로 국토교통부장관에게 보고하여야 한다. <개정 2017.6.2.></p> <p>⑦ 영 제15조제3항 단서에서 "국토교통부령으로 정하는 경미한 변경"이란 자본금, 기술자의 수 또는 사무실면적이 증가하거나 등록기준에 미달하지 아니하는 범위에서 감소한 경우를 말한다. <개정 2017.6.2.></p> <p>⑧ 제4항에 따른 등록사업자대장은 전자적 처리가 불가능한 특별한 사유가 없으면 전자적 처리가 가능한 방법으로 작성·관리하여야 한다. <개정 2017.6.2.></p>
<p>제5조(공동사업주체) ① 토지소유자가 주택을 건설하는 경우에는 제4조제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 제4조에 따라 등록을 한 자(이하 "등록사업자"라 한다)와 공동으로 사업을 시행할 수 있다. 이 경우 토지소유자와 등록사업자를 공동사업주체로 본다.</p> <p>② 제11조에 따라 설립된 주택조합(세대수를 증가하지 아니하는 리모델링주택조합은 제외한다)이 그 구성원의 주택을 건설하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 등록사업자(지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사를 포함한다)와 공동으로 사업을 시행할 수 있다. 이 경우 주택조</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제16조(공동사업주체의 사업시행) ① 법 제5조제1항에 따라 공동으로 주택을 건설하려는 토지소유자와 등록사업자는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어 법 제15조에 따른 사업계획승인을 신청하여야 한다.</p> <p>1. 등록사업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자일 것</p> <p>가. 제17조제1항 각 호의 요건을 모두 갖춘 자</p> <p>나. 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업(건축공사업 또는 토목건축공사업만 해당한다)의 등록을 한 자</p> <p>2. 주택건설대지가 저당권·가등기담보권·가압류·전세권·지상권 등(이하 "</p>	

<p>합과 등록사업자를 공동사업주체로 본다.</p> <p>③ 고용자가 그 근로자의 주택을 건설하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 등록사업자와 공동으로 사업을 시행하여야 한다. 이 경우 고용자와 등록사업자를 공동사업주체로 본다.</p> <p>④ 제1항부터 제3항까지에 따른 공동사업주체 간의 구체적인 업무·비용 및 책임의 분담 등에 관하여는 대통령령으로 정하는 범위에서 당사자 간의 협약에 따른다.</p>	<p>저당권등"이라 한다)의 목적으로 되어 있는 경우에는 그 저당권등을 말소할 것. 다만, 저당권등의 권리자로부터 해당 사업의 시행에 대한 동의를 받은 경우는 예외로 한다.</p> <p>3. 토지소유자와 등록사업자 간에 다음 각 목의 사항에 대하여 법 및 이 영이 정하는 범위에서 협약이 체결 되어 있을 것</p> <p>가. 대지 및 주택(부대시설 및 복리시설을 포함한다)의 사용·처분</p> <p>나. 사업비의 부담</p> <p>다. 공사기간</p> <p>라. 그 밖에 사업 추진에 따르는 각종 책임 등 사업 추진에 필요한 사항</p> <p>② 법 제5조제2항에 따라 공동으로 주택을 건설하려는 주택조합(세대수를 늘리지 아니하는 리모델링주택조합은 제외한다)과 등록사업자, 지방자치단체, 한국토지주택공사(「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사를 말한다. 이하 같다) 또는 지방공사(「지방공기업법」 제49조에 따라 주택건설사업을 목적으로 설립된 지방공사를 말한다. 이하 같다)는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어 법 제15조에 따른 사업계획승인을 신청하여야 한다.</p> <p>1. 등록사업자와 공동으로 사업을 시행하는 경우에는 해당 등록사업자가 제1항제1호의 요건을 갖추어</p> <p>2. 주택조합이 주택건설대지의 소유권을 확보하고 있을 것. 다만, 지역주택조합 또는 직장주택조합이 등록사업자와 공동으로 사업을 시행하는 경우로서 법 제21조제1항제1호에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조에 따른 지구단위계획의 결정이 필요한 사업인 경우에는 95퍼센트 이상의 소유권을 확보하여야 한다.</p> <p>3. 제1항제2호 및 제3호의 요건을</p>	
--	--	--

	<p>갖출 것. 이 경우 제1항제2호의 요건은 소유권을 확보한 대지에 대해서만 적용한다.</p> <p>③ 법 제5조제3항에 따라 고용자가 등록사업자와 공동으로 주택을 건설하려는 경우에는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어 법 제15조에 따른 사업계획승인을 신청하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제1항 각 호의 요건을 모두 갖추고 있을 것 2. 고용자가 해당 주택건설대지의 소유권을 확보하고 있을 것 	
<p>제6조(등록사업자의 결격사유) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 제4조에 따른 주택건설사업 등의 등록을 할 수 없다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 미성년자·피성년후견인 또는 피한정후견인 2. 파산선고를 받은 자로서 복권되지 아니한 자 3. 「부정수표 단속법」 또는 이 법을 위반하여 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 자 4. 「부정수표 단속법」 또는 이 법을 위반하여 금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 자 5. 제8조에 따라 등록이 말소(제6조제1호 및 제2호에 해당하여 말소된 경우는 제외한다)된 후 2년이 지나지 아니한 자 6. 임원 중에 제1호부터 제5호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 있는 법인 		
<p>제7조(등록사업자의 시공) ① 등록사업자가 제15조에 따른 사업계획승인(「건축법」에 따른 공동주택건축허가를 포함한다)을 받아 분양 또는 임대 목적을 주택을 건설하는</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제17조(등록사업자의 주택건설공사 시공기준) ① 법 제7조에 따라 주택건설공사를 시공하려는 등록사업자는</p>	

<p>경우로서 그 기술능력, 주택건설 실적 및 주택규모 등이 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 경우에는 그 등록사업자를 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업자로 보며 주택건설공사를 시공할 수 있다.</p> <p>② 제1항에 따라 등록사업자가 주택을 건설하는 경우에는 「건설산업기본법」 제40조·제44조·제93조·제94조, 제98조부터 제100조까지, 제100조의2 및 제101조를 준용한다. 이 경우 "건설업자"는 "등록사업자"로 본다.</p>	<p>다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 자본금이 5억원(개인인 경우에는 자산평가액 10억원) 이상일 것 2. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 건축 분야 및 토목 분야 기술자 3명 이상을 보유하고 있을 것. 이 경우 같은 표에 따른 건축기사 및 토목 분야 기술자 각 1명이 포함되어야 한다. 3. 최근 5년간의 주택건설 실적이 100호 또는 100세대 이상일 것 <p>② 법 제7조에 따라 등록사업자가 건설할 수 있는 주택은 주택으로 쓰는 층수가 5개층 이하인 주택으로 한다. 다만, 각층 거실의 바닥면적 300제곱미터 이내마다 1개소 이상의 직통계단을 설치한 경우에는 주택으로 쓰는 층수가 6개층인 주택을 건설할 수 있다.</p> <p>③ 제2항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 등록사업자는 주택으로 쓰는 층수가 6개층 이상인 주택을 건설할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주택으로 쓰는 층수가 6개층 이상인 아파트를 건설한 실적이 있는 자 2. 최근 3년간 300세대 이상의 공동주택을 건설한 실적이 있는 자 <p>④ 법 제7조에 따라 주택건설공사를 시공하는 등록사업자는 건설공사비(총공사비에서 대지구입비를 제외한 금액을 말한다)가 자본금과 자본준비금·이익준비금을 합한 금액의 10배(개인인 경우에는 자산평가액의 5배)를 초과하는 건설공사는 시공할 수 없다.</p>	
<p>제8조(주택건설사업의 등록말소 등)</p> <p>① 국토교통부장관은 등록사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 등록을 말소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 정지를 명할 수 있다. 다만, 제1호 또는 제5호에 해당하는 경우에는 그 등록</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제18조(등록사업자의 등록말소 및 영업정지처분 기준) ① 법 제8조에 따른 등록사업자의 등록말소 및 영업정지 처분에 관한 기준은 별표 1과 같다.</p>	

<p>을 말소하여야 한다.</p> <p>1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 경우</p> <p>2. 제4조제2항에 따른 등록기준에 미달하게 된 경우. 다만, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따라 법원이 회생절차개시의 결정을 하고 그 절차가 진행 중이거나 일시적으로 등록기준에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우는 예외로 한다.</p> <p>3. 고의 또는 과실로 공사를 잘못 시공하여 공중(公衆)에게 위해(危害)를 끼치거나 입주자에게 재산상 손해를 입힌 경우</p> <p>4. 제6조제1호부터 제4호까지 또는 제6호 중 어느 하나에 해당하게 된 경우. 다만, 법인의 임원 중 제6조제6호에 해당하는 사람이 있는 경우 6개월 이내에 그 임원을 다른 사람으로 임명한 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>5. 제90조를 위반하여 등록증의 대여 등을 한 경우</p> <p>6. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우</p> <p>가. 「건설기술 진흥법」 제48조제4항에 따른 시공상세도면의 작성 의무를 위반하거나 건설사업관리를 수행하는 건설기술자 또는 공사감독자의 검토·확인을 받지 아니하고 시공한 경우</p> <p>나. 「건설기술 진흥법」 제54조제1항 또는 제80조에 따른 시정명령을 이행하지 아니한 경우</p> <p>다. 「건설기술 진흥법」 제55조에 따른 품질시험 및 검사를 하지 아니한 경우</p> <p>라. 「건설기술 진흥법」 제62조에 따른 안전점검을 하지 아니한 경우</p> <p>7. 「택지개발촉진법」 제19조의2제1항을 위반하여 택지를 전매(轉賣)한 경우</p> <p>8. 「표시·광고의 공정화에 관한 법</p>	<p>② 국토교통부장관은 법 제8조에 따라 등록말소 또는 영업정지의 처분을 하였을 때에는 지체 없이 관보에 고시하여야 한다. 그 처분을 취소하였을 때에도 또한 같다.</p> <p>「주택법 시행령」</p> <p>제19조(일시적인 등록기준 미달) 법 제8조제1항제2호 단서에서 "「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따라 법원이 회생절차개시의 결정을 하고 그 절차가 진행 중이거나 일시적으로 등록기준에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <p>1. 제14조제3항제1호에 따른 자본금 또는 자산평가액 기준에 미달한 경우 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우</p> <p>가. 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제49조에 따라 법원이 회생절차개시의 결정을 하고 그 절차가 진행 중인 경우</p> <p>나. 회생계획의 수행에 지장이 없다고 인정되는 경우로서 해당 등록사업자가 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제283조에 따라 법원으로부터 회생절차종결의 결정을 받고 회생계획을 수행 중인 경우</p> <p>다. 「기업구조조정 촉진법」 제5조에 따라 채권금융기관이 채권금융기관협의회 의결을 거쳐 채권금융기관 공동관리절차를 개시하고 그 절차가 진행 중인 경우</p> <p>2. 「상법」 제542조의8제1항 단서의 적용대상법인이 등록기준 미달 당시 직전의 사업연도말을 기준으로 자산총액의 감소로 인하여 제14조제3항제1호에 따른 자본금 기준에 미달하게 된 기간이 50일 이내인 경우</p> <p>3. 기술인력의 사망·실종 또는 퇴직으로 인하여 제14조제3항제2호에 따</p>	
--	--	--

<p>를」 제17조제1호에 따른 처분을 받은 경우</p> <p>9. 「약관의 규제에 관한 법률」 제34조제2항에 따른 처분을 받은 경우</p> <p>10. 그 밖에 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우</p> <p>② 제1항에 따른 등록말소 및 영업정지 처분에 관한 기준은 대통령령으로 정한다.</p>	<p>른 기술인력 기준에 미달하게 된 기간이 50일 이내인 경우</p>	
<p>제9조(등록말소 처분 등을 받은 자의 사업 수행) 제8조에 따라 등록말소 또는 영업정지 처분을 받은 등록사업자는 그 처분 전에 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 사업은 계속 수행할 수 있다. 다만, 등록말소 처분을 받은 등록사업자가 그 사업을 계속 수행할 수 없는 중대하고 명백한 사유가 있을 경우에는 그러하지 아니하다.</p>		
<p>제10조(영업실적 등의 제출) ① 등록사업자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 매년 영업실적(개인인 사업자가 해당 사업에 1년 이상 사용한 사업용 자산을 현물출자하여 법인을 설립한 경우에는 그 개인인 사업자의 영업실적을 포함한 실적을 말하며, 등록말소 후 다시 등록한 경우에는 다시 등록한 이후의 실적을 말한다)과 영업계획 및 기술인력 보유 현황을 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.</p> <p>② 등록사업자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 월별 주택분양계획 및 분양 실적을 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.</p>		<p>「주택법 시행규칙」</p> <p>제6조(영업실적 등의 제출 및 확인)</p> <p>① 등록사업자는 법 제10조제1항에 따라 전년도 영업실적과 해당 연도의 영업계획 및 기술인력 보유현황을 별지 제6호서식에 따라 매년 1월 10일까지 협회에 제출(전자문서에 따른 제출을 포함한다)하여야 한다. 이 경우 보유 기술인력의 명세서를 첨부하여야 한다.</p> <p>② 협회는 제1항에 따라 제출받은 영업실적 등을 별지 제7호서식에 따라 종합한 후 매년 1월 31일까지 국토교통부장관에게 제출(전자문서에 따른 제출을 포함한다)하여야 한다.</p> <p>③ 협회는 제출받은 영업실적의 내용 중 주택건설사업 실적에 대하여 등록사업자가 확인을 요청하는 경우에는 별표 1의 기준에 따라 확인한 후 별지 제8호서식의 확인서를 발급(전자문서에 따른 발급을 포함한다)할 수 있다.</p> <p>④ 등록사업자는 법 제10조제2항에 따라 월별 주택분양계획 및 분양실적</p>

		을 매월 5일까지 협회에 제출(전자문서에 따른 제출을 포함한다)하여야 하며, 협회는 그 내용을 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)별로 종합하여 매월 15일까지 시·도지사에게 통보(전자문서에 따른 통보를 포함한다)하고 국토교통부장관에게 보고(전자문서에 따른 보고를 포함한다)하여야 한다.
제2절 주택조합		
<p>제11조(주택조합의 설립 등) ① 많은 수의 구성원이 주택을 마련하거나 리모델링하기 위하여 주택조합을 설립하려는 경우(제5항에 따른 직장주택조합의 경우는 제외한다)에는 관할 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 "시장·군수·구청장"이라 한다)의 인가를 받아야 한다. 인가받은 내용을 변경하거나 주택조합을 해산하려는 경우에도 또한 같다.</p> <p>② 제1항에 따라 주택을 마련하기 위하여 주택조합설립인가를 받으려는 자는 해당 주택건설대지의 80퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보하여야 한다. 다만, 제1항 후단의 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>③ 제1항에 따라 주택을 리모델링하기 위하여 주택조합을 설립하려는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 구분소유자(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 구분소유자를 말한다. 이하 같다)와 의결권(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제37조에 따른 의결권을 말한다. 이하 같다)의 결의를 증명하는 서류를 첨부하여 관할 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 한다.</p> <p>1. 주택단지 전체를 리모델링하고자 하는 경우에는 주택단지 전체의 구분</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제20조(주택조합의 설립인가 등) ① 법 제11조제1항에 따라 주택조합의 설립·변경 또는 해산의 인가를 받으려는 자는 신청서에 다음 각 호의 구분에 따른 서류를 첨부하여 주택건설대지(리모델링주택조합의 경우에는 해당 주택의 소재지를 말한다. 이하 같다)를 관할하는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 "시장·군수·구청장"이라 한다)에게 제출하여야 한다.</p> <p>1. 설립인가신청: 다음 각 목의 구분에 따른 서류</p> <p>가. 지역주택조합 또는 직장주택조합의 경우</p> <p>1) 창립총회 회의록</p> <p>2) 조합장선출동의서</p> <p>3) 조합원 전원이 자필로 연명(連名)한 조합규약</p> <p>4) 조합원 명부</p> <p>5) 사업계획서</p> <p>6) 해당 주택건설대지의 80퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보하였음을 증명하는 서류</p> <p>7) 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류</p> <p>나. 리모델링주택조합의 경우</p> <p>1) 가목1)부터 5)까지의 서류</p> <p>2) 법 제11조제3항 각 호의 결</p>	<p>「주택법 시행규칙」</p> <p>제7조(주택조합의 설립인가신청 등) ① 영 제20조제1항 각 호 외의 부분에 따른 신청서는 별지 제9호서식에 따른다.</p> <p>② 영 제20조제1항제1호가목5)에 따른 사업계획서에는 다음 각 호의 사항을 적어야 한다.</p> <p>1. 조합주택건설예정세대수</p> <p>2. 조합주택건설예정지의 지번·지목·등기명의자</p> <p>3. 도시·군관리계획(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 도시·군관리계획을 말한다. 이하 같다)상의 용도</p> <p>4. 대지 및 주변 현황</p> <p>③ 영 제20조제1항제1호가목7)에서 "국토교통부령으로 정하는 서류"란 다음 각 호의 서류를 말한다.</p> <p>1. 고용자가 확인하는 근무확인서(직장주택조합의 경우만 해당한다)</p> <p>2. 조합원 자격이 있는 자임을 확인하는 서류</p> <p>④ 법 제11조제1항에 따라 지역·직장주택조합의 설립인가신청을 받은 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 "시장·군수·구청장"이라 한다)은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을</p>

<p>소유자와 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의 및 각 동의 구분소유자와 의결권의 각 과반수의 결의</p> <p>2. 동을 리모델링하고자 하는 경우에는 그 동의 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의</p> <p>④ 제5조제2항에 따라 주택조합과 등록사업자가 공동으로 사업을 시행하면서 시공할 경우 등록사업자는 시공자로서의 책임뿐만 아니라 자신의 귀책사유로 사업 추진이 불가능하게 되거나 지연됨으로 인하여 조합원에게 입힌 손해를 배상할 책임이 있다.</p> <p>⑤ 국민주택을 공급받기 위하여 직장주택조합을 설립하려는 자는 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 신고한 내용을 변경하거나 직장주택조합을 해산하려는 경우에도 또한 같다.</p> <p>⑥ 주택조합(리모델링주택조합은 제외한다)은 그 구성원을 위하여 건설하는 주택을 그 조합원에게 우선 공급할 수 있으며, 제5항에 따른 직장주택조합에 대하여는 사업주체가 국민주택을 그 직장주택조합원에게 우선 공급할 수 있다.</p> <p>⑦ 제1항에 따라 인가를 받는 주택조합의 설립방법·설립절차, 주택조합 구성원의 자격기준·제명·탈퇴 및 주택조합의 운영·관리 등에 필요한 사항과 제5항에 따른 직장주택조합의 설립요건 및 신고절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2016.12.2.></p> <p>⑧ 제7항에도 불구하고 조합원은 조합규약으로 정하는 바에 따라 조합에 탈퇴 의사를 알리고 탈퇴할 수 있다. <개정 2016.12.2.></p> <p>⑨ 탈퇴한 조합원(제명된 조합원을 포함한다)은 조합규약으로 정하는 바</p>	<p>의를 증명하는 서류. 이 경우 결의서에는 별표 4 제1호나목1)부터 3)까지의 사항이 기재되어야 한다.</p> <p>3) 「건축법」 제5조에 따라 건축기준의 완화 적용이 결정된 경우에는 그 증명서류</p> <p>4) 해당 주택이 법 제49조에 따른 사용검사일(주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 같은 조에 따라 임시 사용승인을 받은 경우에는 그 임시 사용승인일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일부터 다음의 구분에 따른 기간이 지났음을 증명하는 서류</p> <p>가) 대수선인 리모델링: 10년</p> <p>나) 증축인 리모델링: 법 제2조 제25호나목에 따른 기간</p> <p>2. 변경인가신청: 변경의 내용을 증명하는 서류</p> <p>3. 해산인가신청: 조합원의 동의를 받은 정산서</p> <p>② 제1항제1호가목3)의 조합규약에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. <개정 2017.6.2.></p> <p>1. 조합의 명칭 및 소재지</p> <p>2. 조합원의 자격에 관한 사항</p> <p>3. 주택건설대지의 위치 및 면적</p> <p>4. 조합원의 제명·탈퇴 및 교체에 관한 사항</p> <p>5. 조합임원의 수, 업무범위(권리·의무를 포함한다), 보수, 선임방법, 변경 및 해임에 관한 사항</p> <p>6. 조합원의 비용부담 시기·절차 및 조합의 회계</p> <p>6의2. 조합원의 제명·탈퇴에 따른 환급금의 산정방식, 지급시기 및 절차에 관한 사항</p> <p>7. 사업의 시행시기 및 시행방법</p> <p>8. 총회의 소집절차·소집시기 및 조합원의 총회소집요구에 관한 사항</p>	<p>통하여 조합원의 주민등록표등본을 확인하여야 하며, 신청인이 확인에 동의하지 아니하는 경우에는 해당 서류를 직접 제출하도록 하여야 한다.</p> <p>⑤ 영 제20조제3항에서 "국토교통부령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2017.6.2.></p> <p>1. 조합규약(영 제20조제2항 각 호의 사항만 해당한다)의 변경</p> <p>2. 자금의 차입과 그 방법·이자율 및 상환방법</p> <p>3. 예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 될 계약의 체결</p> <p>3의2. 법 제11조의2제1항에 따른 업무대행자(이하 "업무대행자"라 한다)의 선정·변경 및 업무대행계약의 체결</p> <p>4. 시공자의 선정·변경 및 공사계약의 체결</p> <p>5. 조합임원의 선임 및 해임</p> <p>6. 사업비의 조합원별 분담 명세</p> <p>7. 조합해산의 결의 및 해산시의 회계 보고</p> <p>⑥ 국토교통부장관은 주택조합의 원활한 사업추진 및 조합원의 권리보호를 위하여 표준조합규약 및 표준공사계약서를 작성·보급할 수 있다.</p> <p>⑦ 시장·군수·구청장은 법 제11조제1항에 따라 주택조합의 설립 또는 변경을 인가하였을 때에는 별지 제10호 서식의 주택조합설립인가대장에 적고, 별지 제11호서식의 인가필증을 신청인에게 발급하여야 한다.</p> <p>⑧ 시장·군수·구청장은 법 제11조제1항에 따라 주택조합의 해산인가를 하거나 법 제14조제2항에 따라 주택조합의 설립인가를 취소하였을 때에는 주택조합설립인가대장에 그 내용을 적고, 인가필증을 회수하여야 한다.</p> <p>⑨ 제7항에 따른 주택조합설립인가</p>
--	--	--

<p>에 따라 부담한 비용의 환급을 청구할 수 있다. <개정 2016.12.2.></p>	<p>9. 총회의 의결을 필요로 하는 사항과 그 의결정족수 및 의결절차</p> <p>10. 사업이 종결되었을 때의 청산절차, 청산금의 징수·지급방법 및 지급절차</p> <p>11. 조합비의 사용 명세와 총회 의결사항의 공개 및 조합원에 대한 통지방법</p> <p>12. 조합규약의 변경 절차</p> <p>13. 그 밖에 조합의 사업추진 및 조합 운영을 위하여 필요한 사항</p> <p>③ 제2항제9호에도 불구하고 국토교통부령으로 정하는 사항은 반드시 총회의 의결을 거쳐야 한다.</p> <p>④ 총회의 의결을 하는 경우에는 조합원의 100분의 10 이상이 직접 출석하여야 한다. 다만, 창립총회 또는 제3항에 따라 국토교통부령으로 정하는 사항을 의결하는 총회의 경우에는 조합원의 100분의 20 이상이 직접 출석하여야 한다. <신설 2017.6.2.></p> <p>⑤ 주택조합(리모델링주택조합은 제외한다)은 주택건설 예정 세대수(설립인가 당시의 사업계획서상 주택건설 예정 세대수를 말하되, 법 제20조에 따라 임대주택으로 건설·공급하는 세대수는 제외한다. 이하 같다)의 50퍼센트 이상의 조합원으로 구성하되, 조합원은 20명 이상이어야 한다. 다만, 법 제15조에 따른 사업계획승인 등의 과정에서 세대수가 변경된 경우에는 변경된 세대수를 기준으로 한다. <개정 2017.6.2.></p> <p>⑥ 리모델링주택조합 설립에 동의한 자로부터 건축물을 취득한 자는 리모델링주택조합 설립에 동의한 것으로 본다. <개정 2017.6.2.></p> <p>⑦ 시장·군수·구청장은 해당 주택건설대지에 대한 다음 각 호의 사항을 종합적으로 검토하여 주택조합의 설립</p>	<p>대장은 전자적 처리가 불가능한 특별한 사유가 없으면 전자적 처리가 가능한 방법으로 작성·관리하여야 한다.</p>
---	---	---

	<p>인가 여부를 결정하여야 한다. 이 경우 그 주택건설대지가 이미 인가를 받은 다른 주택조합의 주택건설대지와 중복되지 아니하도록 하여야 한다.</p> <p><개정 2017.6.2.></p> <p>1. 법 또는 관계 법령에 따른 건축 기준 및 건축제한 등을 고려하여 해당 주택건설대지에 주택건설이 가능한지 여부</p> <p>2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 수립되었거나 해당 주택건설사업기간에 수립될 예정인 도시·군계획(같은 법 제2조제2호에 따른 도시·군계획을 말한다)에 부합하는지 여부</p> <p>3. 이미 수립되어 있는 토지이용계획</p> <p>4. 주택건설대지 중 토지 사용에 관한 권원을 확보하지 못한 토지가 있는 경우 해당 토지의 위치가 사업계획서상의 사업시행에 지장을 줄 우려가 있는지 여부</p> <p>⑧ 주택조합의 설립·변경 또는 해산 인가에 필요한 세부적인 사항은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2017.6.2.></p>	
	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제21조(조합원의 자격) ① 법 제11조에 따른 주택조합의 조합원이 될 수 있는 사람은 다음 각 호의 구분에 따른 사람으로 한다. 다만, 조합원의 사망으로 그 지위를 상속받는 자는 다음 각 호의 요건에도 불구하고 조합원이 될 수 있다.</p> <p>1. 지역주택조합 조합원: 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 사람</p> <p>가. 조합설립인가 신청일(해당 주택건설대지가 법 제63조에 따른 투기와 열지구 안에 있는 경우에는 조합설립인가 신청일 1년 전의 날을 말한다. 이하 같다)부터 해당 조합주택의 입주가능일까지 주택을 소유(주택의 유형,</p>	<p>「주택법 시행규칙」</p> <p>제8조(조합원의 자격확인 등) ① 영 제21조제1항제1호가목 1)·2) 외의 부분에서 "국토교통부령으로 정하는 지위"란 「주택공급에 관한 규칙」 제2조제7호에 따른 당첨자(당첨자의 지위를 승계한 자를 포함한다)의 지위를 말한다.</p> <p>② 영 제21조제1항제1호가목 1) 및 2)에서 "국토교통부령으로 정하는 기준"이란 각각 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. 상속·유증 또는 주택소유자와의 혼인으로 주택을 취득하였을 때에는 사업주체로부터 「주택공급에 관한 규칙」 제52조제3항에 따라 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 해당</p>

	<p>입주자 선정방법 등을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 지위에 있는 경우를 포함한다. 이하 이 호에서 같다) 하는지에 대하여 다음의 어느 하나에 해당할 것</p> <p>1) 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 세대주를 포함한 세대원(세대주와 동일한 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 그 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 사람을 포함한다. 이하 2)에서 같다) 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 세대의 세대주일 것</p> <p>2) 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 세대주를 포함한 세대원 중 1명에 한정하여 주거전용면적 85제곱미터 이하의 주택 1채를 소유한 세대의 세대주일 것</p> <p>나. 조합설립인가 신청일 현재 법 제2조제11호가목의 구분에 따른 지역에 6개월 이상 계속하여 거주하여 온 사람일 것</p> <p>2. 직장주택조합 조합원: 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 사람</p> <p>가. 제1호가목에 해당하는 사람일 것. 다만, 국민주택을 공급받기 위한 직장주택조합의 경우에는 제1호가목1)에 해당하는 세대주로 한정한다.</p> <p>나. 조합설립인가 신청일 현재 동일한 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군(광역시의 관할구역에 있는 군은 제외한다) 안에 소재하는 동일한 국가기관·지방자치단체·법인에 근무하는 사람일 것</p> <p>3. 리모델링주택조합 조합원: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람. 이 경우 해당 공동주택, 복리시설 또는 다목에 따른 공동주택 외의 시설의 소유권이 여러 명의 공유(共有)에 속할 때에는 그 여러 명을 대표하는 1</p>	<p>주택을 처분하면 주택을 소유하지 아니한 것으로 볼 것</p> <p>2. 제1호 외의 경우에는 「주택공급에 관한 규칙」 제53조를 준용할 것</p> <p>③ 시장·군수·구청장은 지역주택조합 또는 직장주택조합에 대하여 다음 각 호의 행위를 하려는 경우에는 국토교통부장관에게 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」에 따라 구성된 주택전산망을 이용한 전산검색을 의뢰하여 영 제21조제1항제1호 및 같은 항 제2호에 따른 조합원 자격에 해당하는지를 확인하여야 한다.</p> <p>1. 법 제11조에 따라 주택조합 설립인가를 하려는 경우</p> <p>2. 해당 주택조합에 대하여 법 제15조에 따른 사업계획승인을 하려는 경우</p> <p>3. 해당 조합주택에 대하여 법 제49조에 따른 사용검사 또는 임시 사용승인을 하려는 경우</p>
--	---	---

	<p>명을 조합원으로 본다.</p> <p>가. 법 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 건설한 공동주택의 소유자</p> <p>나. 복리시설을 함께 리모델링하는 경우에는 해당 복리시설의 소유자</p> <p>다. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 건설한 공동주택의 소유자(해당 건축물에 공동주택 외의 시설이 있는 경우에는 해당 시설의 소유자를 포함한다)</p> <p>② 주택조합의 조합원이 근무·질병·치료·유학·결혼 등 부득이한 사유로 세대주 자격을 일시적으로 상실한 경우로서 시장·군수·구청장이 인정하는 경우에는 제1항에 따른 조합원 자격이 있는 것으로 본다.</p> <p>③ 제1항에 따른 조합원 자격의 확인 절차는 국토교통부령으로 정한다.</p>	
	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제24조(직장주택조합의 설립신고) ① 법 제11조제5항에 따라 국민주택을 공급받기 위한 직장주택조합을 설립하려는 자는 신고서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 관할 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 주민등록표 등본을 확인하여야 하며, 신고인이 확인에 동의하지 아니하면 직접 제출하도록 하여야 한다.</p> <p>1. 조합원 명부</p> <p>2. 조합원이 될 사람이 해당 직장에 근무하는 사람임을 증명할 수 있는 서류(그 직장의 장이 확인한 서류여야 한다)</p> <p>3. 무주택자임을 증명하는 서류</p> <p>② 제1항에서 정한 사항 외에 국민주택을 공급받기 위한 직장주택조합의 신고절차 및 주택의 공급방법 등은 국토교통부령으로 정한다.</p>	<p>「주택법 시행규칙」</p> <p>제10조(직장주택조합의 설립신고서 등) ① 영 제24조제1항에 따른 설립신고서는 별지 제12호서식에 따른다.</p> <p>② 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 설립신고서를 접수한 경우에는 그 신고내용을 확인한 후 별지 제13호서식의 직장주택조합설립신고대장에 적고, 별지 제14호서식의 신고필증을 신고인에게 발급하여야 한다.</p> <p>③ 시장·군수·구청장은 법 제11조제5항 후단에 따라 직장주택조합 해산신고를 받은 경우에는 직장주택조합설립신고대장에 그 내용을 적고 신고필증을 회수하여야 한다.</p> <p>④ 제2항에 따른 직장주택조합설립신고대장은 전자적 처리가 불가능한 특별한 사유가 없으면 전자적 처리가 가능한 방법으로 작성·관리하여야 한다.</p> <p>⑤ 영 제24조제2항에 따른 주택의 공급방법은 「주택공급에 관한 규칙」으</p>

<p>제11조의2(주택조합업무의 대행 등) ① 주택조합(리모델링주택조합은 제외한다) 및 그 조합의 구성원(주택조합의 발기인을 포함한다)은 조합원 가입 알선 등 주택조합의 업무를 제5조제2항에 따른 공동사업주체인 등록사업자 또는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게만 대행하도록 하여야 한다. <개정 2017.2.8.> 1. 등록사업자 2. 「공인중개사법」 제9조에 따른 중개업자 3. 「도시 및 주거환경정비법」 제102조에 따른 정비사업전문관리업자 4. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조에 따른 등록사업자 5. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자 6. 그 밖에 다른 법률에 따라 등록한 자로서 대통령령으로 정하는 자 ② 제1항에 따른 업무대행자의 업무범위는 다음 각 호와 같다. 1. 조합원 모집, 토지 확보, 조합설립인가 신청 등 조합설립을 위한 업무의 대행 2. 사업성 검토 및 사업계획서 작성 업무의 대행 3. 설계자 및 시공사 선정에 관한 업무의 지원 4. 제15조에 따른 사업계획승인 신청 등 사업계획승인을 위한 업무의 대행 5. 그 밖에 총회의 운영업무 지원 등 국토교통부령으로 정하는 사항 ③ 제1항 및 제2항에 따라 주택조합의 업무를 대행하는 자는 신의에 따라 성실하게 업무를 수행하여야 하고, 거짓 또는 과장 등의 방법으로 주택조합의 가입을 알선하여서는 아니 되며, 자신의 귀책사유로 조합 또는 조합원</p>		<p>로 정한다.</p> <p>「주택법 시행규칙」</p> <p>제7조의2(업무대행자의 업무범위) 법 제11조의2제2항제5호에서 "국토교통부령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 업무를 말한다. 1. 총회 일시·장소 및 안건의 통지 등 총회 운영업무 지원 2. 조합 임원 선거 관리업무 지원 [본조신설 2017.6.2.]</p>
--	--	---

<p>에게 손해를 입힌 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.</p> <p>④ 국토교통부장관은 주택조합의 원활한 사업추진 및 조합원의 권리 보호를 위하여 공정거래위원회 위원장과 협의를 거쳐 표준업무대행계약을 작성·보급할 수 있다.</p> <p>[본조신설 2016.12.2.]</p>		
<p>제11조의3(조합원 모집 신고 및 공개모집) ① 제11조제1항에 따라 지역주택조합 또는 직장주택조합의 설립인가를 받거나 인가받은 내용을 변경하기 위하여 조합원을 모집하려는 자는 관할 시장·군수·구청장에게 신고하고, 공개모집의 방법으로 조합원을 모집하여야 한다. 조합 설립인가를 받기 전에 신고한 내용을 변경하는 경우에도 또한 같다.</p> <p>② 제1항에도 불구하고 공개모집 이후 조합원의 사망·자격상실·탈퇴 등으로 인한 결원을 충원하거나 미달된 조합원을 재모집하는 경우에는 신고하지 아니하고 선착순의 방법으로 조합원을 모집할 수 있다.</p> <p>③ 제1항에 따른 모집 시기, 모집 방법 및 모집 절차 등 조합원 모집의 신고, 공개모집 및 조합 가입 신청자에 대한 정보 공개 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.</p> <p>④ 제1항에 따라 신고를 받은 시장·군수·구청장은 신고내용이 이 법에 적합한 경우에는 신고를 수리하고 그 사실을 신고인에게 통보하여야 한다.</p> <p>⑤ 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 조합원 모집 신고를 수리할 수 없다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 이미 신고된 사업대지와 전부 또는 일부가 중복되는 경우 2. 이미 수립되었거나 수립 예정인 도시·군계획, 이미 수립된 토지이용계획 또는 이 법이나 관계 법령에 따른 건축기준 및 건축제한 등에 따라 해당 		<p>「주택법 시행규칙」</p> <p>제7조의3(조합원 모집 신고) ① 법 제11조의3제1항에 따라 조합원 모집 신고를 하려는 자는 별지 제11호의 2서식의 신고서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 관할 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 조합 발기인 명단 등 조합원 모집 주체에 관한 자료 2. 주택건설예정지의 지번·지목·등기명의자 및 도시·군관리계획상의 용도 3. 다음 각 목의 사항이 모두 포함된 조합원 모집공고안 <ul style="list-style-type: none"> 가. 주택 건설·공급 계획 등이 포함된 사업의 개요 나. 토지확보 현황(확보면적, 확보비율 등을 말한다) 및 계획과 이를 증명할 수 있는 토지사용승낙서 등의 자료 4. 조합 가입 신청서 및 계약서의 서식 5. 법 제11조의2제1항에 따른 업무대행자를 선정한 경우에는 업무대행계약서 <p>② 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 신고서가 접수된 날부터 15일 이내에 신고의 수리 여부를 결정·통지하여야 한다.</p> <p>③ 제1항에 따른 신고를 수리하는 경우에는 별지 제11호의 3서식의 신고대장에 관련 내용을 적고, 신고인에게 별지 제11호의 4서식의 신고필증을 발</p>

주택건설대지에 조합주택을 건설할 수 없는 경우		급하여야 한다. [본조신설 2017.6.2.]
3. 제11조의2제1항에 따라 조합업무를 대행할 수 있는 자가 아닌 자와 업무대행계약을 체결한 경우 등 신고내용이 법령에 위반되는 경우		「주택법 시행규칙」 제7조의4(조합원 공개모집) ① 법 제11조의3제1항에 따라 조합원을 모집하려는 자는 제7조의3에 따른 조합원 모집 신고가 수리된 이후 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 모집공고를 하여야 한다.
4. 신고한 내용이 사실과 다른 경우 [본조신설 2016.12.2.]		1. 지역주택조합: 법 제2조제11호가목의 구분에 따른 조합원 모집 대상 지역의 주민이 널리 볼 수 있는 일간신문 및 관할 시·군·자치구의 인터넷 홈페이지에 게시 2. 직장주택조합: 조합원 모집 대상 직장의 인터넷 홈페이지에 게시 ② 조합원 모집공고에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
		1. 조합 발기인 등 조합원 모집 주체의 성명 및 주소(법인의 경우에는 법인명, 대표자의 성명, 법인의 주소 및 법인등록번호를 말한다) 2. 법 제11조의2제1항에 따른 업무대행자를 선정한 경우에는 업무대행자의 성명 및 주소(법인의 경우에는 법인명, 대표자의 성명, 법인의 주소 및 법인등록번호를 말한다) 3. 주택건설예정지의 지번·지목 및 면적 4. 토지확보 현황(확보면적, 확보비율 등을 말한다) 및 계획 5. 주택건설 예정세대수 및 주택건설 예정기간 6. 조합원 모집세대수 및 모집기간 7. 조합원을 분할하여 모집하는 경우에는 분할 모집시기별 모집세대수 등 조합원 모집에 관한 정보 8. 호당 또는 세대당 주택공급면적 및 대지면적 9. 조합가입 신청자격, 신청시의 구비서류, 신청일시 및 장소

		<p>10. 계약금·분담금의 납부시기 및 납부방법 등 조합원의 비용부담에 관한 사항</p> <p>11. 조합 자금관리의 주체 및 계획</p> <p>12. 조합원 당첨자 발표의 일시·장소 및 방법</p> <p>13. 부적격자의 처리 및 계약 취소에 관한 사항</p> <p>14. 조합가입 계약일·계약장소 등의 계약사항</p> <p>15. 동·호수의 배정 시기 및 방법 등에 관한 사항</p> <p>16. 조합설립인가 신청일(또는 신청예정일), 사업계획승인 신청예정일, 착공예정일 및 입주예정일</p> <p>17. 조합원의 권리·의무에 관한 사항</p> <p>18. 그 밖에 추가분담금 등 조합가입 시 유의할 사항으로서 시장·군수·구청장이 필요하다고 인정하는 사항</p> <p>③ 조합원을 모집하려는 자는 제2항 각 호의 사항 외에 조합가입 신청자가 알아야 할 사항 그 밖의 필요한 사항을 조합가입 신청장소에 게시한 후 별도의 안내서를 작성하여 조합가입 신청자에게 교부하여야 한다.</p> <p>[본조신설 2017.6.2.]</p>
제12조(관련 자료의 공개) ① 주택조합의 발기인 또는 임원은 주택조합사업의 시행에 관한 다음 각 호의 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 조합원이 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 한다.	「주택법 시행령」 제25조(자료의 공개) 법 제12조제1항 제8호에서 "대통령령으로 정하는 서류 및 관련 자료"란 다음 각 호의 서류 및 자료를 말한다. 1. 연간 자금운용 계획서 2. 월별 자금 입출금 명세서 3. 월별 공사진행 상황에 관한 서류 4. 주택조합이 사업주체가 되어 법 제54조제1항에 따라 공급하는 주택의 분양신청에 관한 서류 및 관련 자료	
1. 조합규약 2. 공동사업주체의 선정 및 주택조합이 공동사업주체인 등록사업자와 체결한 협약서 3. 설계자 등 용역업체 선정 계약서 4. 조합총회 및 이사회, 대의원회의 등의 의사록		「주택법 시행규칙」 제11조(자료의 공개) ① 주택조합의 임원 또는 발기인은 법 제12조제1

<p>5. 사업시행계획서</p> <p>6. 해당 주택조합사업의 시행에 관한 공문서</p> <p>7. 회계감사보고서</p> <p>8. 그 밖에 주택조합사업 시행에 관하여 대통령령으로 정하는 서류 및 관련 자료</p> <p>② 제1항에 따른 서류 및 다음 각 호를 포함하여 주택조합사업의 시행에 관한 서류와 관련 자료를 조합의 구성원이 열람·복사 요청을 한 경우 주택조합의 발기인 또는 임원은 15일 이내에 그 요청에 따라야 한다. 이 경우 복사에 필요한 비용은 실비의 범위에서 청구인이 부담한다.</p> <p>1. 조합 구성원 명부</p> <p>2. 토지사용승낙서 등 토지 확보 관련 자료</p> <p>3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 서류 및 관련 자료</p> <p>③ 제1항 및 제2항에 따라 공개 및 열람·복사 등을 하는 경우에는 「개인정보 보호법」에 의하여야 하며, 그 밖의 공개 절차 등 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.</p>		<p>항제5호에 관한 사항을 인터넷으로 공개할 때에는 조합원의 50퍼센트 이상의 동의를 얻어 그 개략적인 내용만 공개할 수 있다.</p> <p>② 법 제12조제2항에 따른 주택조합 구성원의 열람·복사 요청은 사용목적 등을 적은 서면 또는 전자문서로 하여야 한다.</p>
<p>제13조(조합임원의 결격사유) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 조합의 임원이 될 수 없다.</p> <p>1. 미성년자·피성년후견인 또는 피한정후견인</p> <p>2. 파산선고를 받은 사람으로서 복권되지 아니한 사람</p> <p>3. 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 종료(종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 2년이 경과되지 아니한 사람</p> <p>4. 금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 사람</p> <p>5. 금고 이상의 형의 선고유예를 받고 그 선고유예기간 중에 있는 사람</p> <p>6. 법원의 판결 또는 다른 법률에</p>		

<p>따라 자격이 상실 또는 정지된 사람</p> <p>7. 해당 주택조합의 공동사업주체인 등록사업자 또는 업무대행사의 임직원</p> <p>② 제1항 각 호의 사유가 발생하면 해당 임원은 당연히 퇴직된다.</p> <p>③ 제2항에 따라 퇴직된 임원이 퇴직 전에 관여한 행위는 그 효력을 상실하지 아니한다.</p>		
<p>제14조(주택조합에 대한 감독 등) ① 국토교통부장관 또는 시장·군수·구청장은 주택공급에 관한 질서를 유지하기 위하여 특히 필요하다고 인정되는 경우에는 국가가 관리하고 있는 행정전산망 등을 이용하여 주택조합 구성원의 자격 등에 관하여 필요한 사항을 확인할 수 있다.</p> <p>② 시장·군수·구청장은 주택조합 또는 주택조합의 구성원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택조합의 설립인가를 취소할 수 있다.</p> <p>1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 설립인가를 받은 경우</p> <p>2. 제94조에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우</p> <p>③ 주택조합은 대통령령으로 정하는 바에 따라 회계감사를 받아야 하며, 그 감사결과를 관할 시장·군수·구청장에게 보고하고, 인터넷에 게재하는 등 해당 조합원이 열람할 수 있도록 하여야 한다.</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제26조(주택조합의 회계감사) ① 법 제14조제3항에 따라 주택조합은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 날부터 30일 이내에 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조에 따른 감사인의 회계감사를 받아야 한다.</p> <p>1. 법 제11조에 따른 주택조합 설립인가를 받은 날부터 3개월이 지난 날</p> <p>2. 법 제15조에 따른 사업계획승인(제27조제1항제2호에 따른 사업계획승인 대상이 아닌 리모델링인 경우에는 법 제66조제2항에 따른 허가를 말한다)을 받은 날부터 3개월이 지난 날</p> <p>3. 법 제49조에 따른 사용검사 또는 임시 사용승인을 신청한 날</p> <p>② 제1항에 따른 회계감사에 대해서는 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제5조에 따른 회계감사기준을 적용한다.</p> <p>③ 제1항에 따른 회계감사를 한 자는 회계감사 종료일로부터 15일 이내에 회계감사 결과를 관할 시장·군수·구청장과 해당 주택조합에 각각 통보하여야 한다.</p> <p>④ 시장·군수·구청장은 제3항에 따라 통보받은 회계감사 결과의 내용을 검토하여 위법 또는 부당한 사항이 있다고 인정되는 경우에는 그 내용을 해당 주택조합에 통보하고 시정을 요구할 수 있다.</p>	

<p>제14조의2(주택조합사업의 시공보증) ① 주택조합이 공동사업주체인 시공자를 선정한 경우 그 시공자는 공사의 시공보증(시공자가 공사의 계약상 의무를 이행하지 못하거나 의무이행을 하지 아니할 경우 보증기관에서 시공자를 대신하여 계약이행의무를 부담하거나 총 공사금액의 50퍼센트 이하에서 대통령령으로 정하는 비율 이상의 범위에서 주택조합이 정하는 금액을 납부할 것을 보증하는 것을 말한다)을 위하여 국토교통부령으로 정하는 기관의 시공보증서를 조합에 제출하여야 한다. ② 제15조에 따른 사업계획승인권자는 제16조제2항에 따른 착공신고를 받는 경우에는 제1항에 따른 시공보증서 제출 여부를 확인하여야 한다. [본조신설 2016.12.2.]</p>	<p>「주택법 시행령」 제26조의2(시공보증) 법 제14조의2제1항에서 "대통령령으로 정하는 비율 이상"이란 총 공사금액의 30퍼센트 이상을 말한다. [본조신설 2017.6.2.]</p>	<p>「주택법 시행규칙」 제11조의2(시공보증) 법 제14조의2제1항에서 "국토교통부령으로 정하는 기관의 시공보증서"란 조합원에게 공급되는 주택에 대한 다음 각 호의 어느 하나의 보증서를 말한다. 1. 「건설산업기본법」에 따른 공제조합이 발행한 보증서 2. 「주택도시금융법」에 따른 주택도시보증공사가 발행한 보증서 3. 「은행법」 제2조제2호에 따른 금융기관, 「한국산업은행법」에 따른 한국산업은행, 「한국수출입은행법」에 따른 한국수출입은행, 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행 또는 「장기신용은행법」에 따른 장기신용은행이 발행한 지급보증서 4. 「보험업법」에 따른 보험회사가 발행한 보증보험증권 [본조신설 2017.6.2.]</p>
제3절 사업계획의 승인 등		
<p>제15조(사업계획의 승인) ① 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사업계획승인권자(이하 "사업계획승인권자"라 한다. 국가 및 한국토지주택공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말하며, 이하 이 조, 제16조부터 제19조까지 및 제21조에서 같다)에게 사업계획승인을 받아야 한다. 다만, 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p>	<p>「주택법 시행령」 제27조(사업계획의 승인) ① 법 제15조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 "대통령령으로 정하는 호수"란 다음 각 호의 구분에 따른 호수 및 세대수를 말한다. <개정 2018.2.9.> 1. 단독주택: 30호. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 단독주택의 경우에는 50호로 한다. 가. 법 제2조제24호 각 목의 어느 하나에 해당하는 공공사업에 따라 조성된 용지를 개별 필지로 구분하지 아니하고 일단(一團)의 토지로 공급받아 해당 토지에 건설하는 단독주택</p>	<p>「주택법 시행규칙」 제12조(사업계획의 승인신청 등) ① 영 제27조제6항제1호가목 및 나목에 따른 신청서 및 사업계획서는 별지 제15호서식에 따른다. ② 영 제27조제6항제1호라목 본문 및 같은 항 제2호다목 본문에 따른 공사설계도서는 각각 별표 2와 같다. ③ 영 제27조제6항제1호라목 단서 및 같은 항 제2호다목 단서에서 "국토교통부령으로 정하는 도서"란 각각 별표 2에 따른 도서 중 위치도, 지형도 및 평면도를 말한다. ④ 영 제27조제6항제1호카목에서 "</p>

<p>1. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 이상인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다) 또는 「지방자치법」 제175조에 따라 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시(이하 "대도시"라 한다)의 시장</p> <p>2. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 미만인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수</p> <p>② 제1항에 따라 사업계획승인을 받으려는 자는 사업계획승인신청서에 주택과 그 부대시설 및 복리시설의 배치도, 대지조성공사 설계도서 등 대통령령으로 정하는 서류를 첨부하여 사업계획승인권자에게 제출하여야 한다.</p> <p>③ 주택건설사업을 시행하려는 자는 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택단지를 공구별로 분할하여 주택을 건설·공급할 수 있다. 이 경우 제2항에 따른 서류와 함께 다음 각 호의 서류를 첨부하여 사업계획승인권자에게 제출하고 사업계획승인을 받아야 한다.</p> <p>1. 공구별 공사계획서</p> <p>2. 입주자모집계획서</p> <p>3. 사용검사계획서</p> <p>④ 제1항 또는 제3항에 따라 승인받은 사업계획을 변경하려면 사업계획승인권자로부터 변경승인을 받아야 한다. 다만, 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>⑤ 제1항 또는 제3항의 사업계획은 쾌적하고 문화적인 주거생활을 하는 데에 적합하도록 수립되어야 하며, 그</p>	<p>나. 「건축법 시행령」 제2조제16호에 따른 한옥</p> <p>2. 공동주택: 30세대(리모델링의 경우에는 증가하는 세대수를 기준으로 한다). 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공동주택을 건설(리모델링의 경우는 제외한다)하는 경우에는 50세대로 한다.</p> <p>가. 다음의 요건을 모두 갖춘 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택</p> <p>1) 세대별 주거전용면적이 30제곱미터 이상일 것</p> <p>2) 해당 주택단지 진입도로의 폭이 6미터 이상일 것. 다만, 해당 주택단지의 진입도로가 두 개 이상인 경우에는 다음의 요건을 모두 갖추면 진입도로의 폭을 4미터 이상 6미터 미만으로 할 수 있다.</p> <p>가) 두 개의 진입도로 폭의 합계가 10미터 이상일 것</p> <p>나) 폭 4미터 이상 6미터 미만인 진입도로는 제5조에 따른 도로와 통행거리가 200미터 이내일 것</p> <p>나. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호에 따른 정비구역에서 같은 조 제2호가목에 따른 주거환경개선사업(같은 법 제23조제1항제1호에 해당하는 방법으로 시행하는 경우만 해당한다)을 시행하기 위하여 건설하는 공동주택. 다만, 같은 법 시행령 제8조제3항제6호에 따른 정비기반시설의 설치계획대로 정비기반시설 설치가 이루어지지 아니한 지역으로서 시장·군수·구청장이 지정·고시하는 지역에서 건설하는 공동주택은 제외한다.</p> <p>② 법 제15조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 "대통령령으로 정하는 면적"이란 1만제곱미터를 말한다.</p> <p>③ 법 제15조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 "대통령령으로 정하는 경</p>	<p>국토교통부령으로 정하는 서류"란 다음 각 호의 서류를 말한다.</p> <p>1. 간선시설 설치계획도(축척 1만분의 1부터 5만분의 1까지)</p> <p>2. 사업주체가 토지의 소유권을 확보하지 못한 경우에는 토지사용 승낙서(「택지개발촉진법」 등 관계 법령에 따라 택지로 개발·분양하기로 예정된 토지에 대하여 해당 토지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우에는 그 권원을 증명할 수 있는 서류를 말한다). 다만, 사업주체가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제외한다.</p> <p>가. 국가</p> <p>나. 지방자치단체</p> <p>다. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 "한국토지주택공사"라 한다)</p> <p>라. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택건설사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 "지방공사"라 한다)</p> <p>마. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제20조제1항에 따라 지정을 받은 임대사업자</p> <p>3. 영 제43조제1항에 따라 작성하는 설계도서 중 국토교통부장관이 정하여 고시하는 도서</p> <p>4. 별표 3에 따른 서류(국가, 지방자치단체 또는 한국토지주택공사가 사업계획승인을 신청하는 경우만 해당한다)</p> <p>5. 협회에서 발급받은 등록사업자의 행정처분 사실을 확인하는 서류(협회가 관리하는 전산정보자료를 포함한다)</p> <p>6. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제20조제1항에 따라 지정을 받았음을 증명하는 서류(같은 항에 따라 지정을 받은 임대사업자만 해당한다)</p> <p>7. 제28조제2항 각 호의 서류(리모</p>
--	---	---

<p>사업계획에는 부대시설 및 복리시설의 설치에 관한 계획 등이 포함되어야 한다.</p> <p>⑥ 사업계획승인권자는 제1항 또는 제3항에 따라 사업계획을 승인하였을 때에는 이에 관한 사항을 고시하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 관할 시장·군수·구청장에게, 특별시장, 광역시장 또는 도지사는 관할 시장, 군수 또는 구청장에게 각각 사업계획승인서 및 관계 서류의 사본을 지체 없이 송부하여야 한다.</p>	<p>우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <개정 2017.10.17.></p> <p>1. 330만제곱미터 이상의 규모로 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업 또는 「도시개발법」에 따른 도시개발사업을 추진하는 지역 중 국토교통부장관이 지정·고시하는 지역에서 주택건설사업을 시행하는 경우</p> <p>2. 수도권(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권을 말한다. 이하 같다) 또는 광역시 지역의 긴급한 주택난 해소가 필요하거나 지역균형개발 또는 광역적 차원의 조정이 필요하여 국토교통부장관이 지정·고시하는 지역에서 주택건설사업을 시행하는 경우</p> <p>3. 다음 각 목의 자가 단독 또는 공동으로 총지분의 50퍼센트를 초과하여 출자한 위탁관리 부동산투자회사(해당 부동산투자회사의 자산관리회사가 한국토지주택공사인 경우만 해당한다)가 「공공주택 특별법」 제2조제3호 나목에 따른 공공주택건설사업(이하 "공공주택건설사업"이라 한다)을 시행하는 경우</p> <p>가. 국가 나. 지방자치단체 다. 한국토지주택공사 라. 지방공사</p> <p>④ 법 제15조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 "주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <p>1. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 사업의 경우</p> <p>가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1호다목에 따</p>	<p>델링의 경우만 해당한다)</p> <p>⑤ 영 제27조제6항제2호가목 및 나목에 따른 신청서 및 사업계획서는 별지 제15호서식에 따른다.</p> <p>⑥ 영 제27조제6항제2호마목에 따른 공급계획서에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 하며, 대지의 용도별·공급대상자별 분할도면을 첨부하여야 한다.</p> <p>1. 대지의 위치 및 면적 2. 공급대상자 3. 대지의 용도 4. 공급시기·방법 및 조건</p> <p>⑦ 영 제27조제6항제2호바목에서 "국토교통부령으로 정하는 서류"란 제4항제1호·제2호 및 제5호의 서류를 말한다.</p> <p>⑧ 법 제15조제1항 또는 제3항에 따라 승인을 신청받은 사업계획승인권자(법 제15조 및 영 제90조에 따라 주택건설사업계획 및 대지조성사업계획의 승인을 하는 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수를 말한다. 이하 같다)는 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 토지등기사항증명서(사업주체가 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우는 제외한다)와 토지이용계획확인서를 확인하여야 한다.</p> <p>⑨ 사업계획승인권자는 법 제15조제1항 또는 제3항에 따라 사업계획의 승인을 하였을 때에는 별지 제16호서식의 승인서를 신청인에게 발급하여야 한다.</p> <p>⑩ 시·도지사는 매월 말일을 기준으로 별지 제17호서식에 따른 주택건설사업계획승인 결과보고서 및 별지 제18호서식에 따른 주택건설실적보고서를 작성하여 다음 달 15일까지 국토</p>
---	--	---

	<p>른 준주거지역 또는 같은 조 제2호에 따른 상업지역(유통상업지역은 제외한다)에서 300세대 미만의 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 경우일 것</p> <p>나. 해당 건축물의 연면적에서 주택의 연면적이 차지하는 비율이 90퍼센트 미만일 것</p> <p>2. 「농어촌정비법」 제2조제10호에 따른 생활환경정비사업 중 「농업협동조합법」 제2조제4호에 따른 농업협동조합중앙회가 조달하는 자금으로 시행하는 사업인 경우</p> <p>⑤ 제1항 및 제4항에 따른 주택건설규모를 산정할 때 다음 각 호의 구분에 따른 동일 사업주체(「건축법」 제2조제1항제12호에 따른 건축주를 포함한다)가 일단의 주택단지를 여러 개의 구역으로 분할하여 주택을 건설하려는 경우에는 전체 구역의 주택건설호수 또는 세대수의 규모를 주택건설규모로 산정한다. 이 경우 주택의 건설기준, 부대시설 및 복리시설의 설치기준과 대지의 조성기준을 적용할 때에는 전체 구역을 하나의 대지로 본다.</p> <p>1. 사업주체가 개인인 경우: 개인인 사업주체와 그의 배우자 또는 직계존비속</p> <p>2. 사업주체가 법인인 경우: 법인인 사업주체와 그 법인의 임원</p> <p>⑥ 법 제15조제2항에서 "주택과 그 부대시설 및 복리시설의 배치도, 대지조성공사 설계도서 등 대통령령으로 정하는 서류"란 다음 각 호의 구분에 따른 서류를 말한다.</p> <p>1. 주택건설사업계획 승인신청의 경우: 다음 각 목의 서류. 다만, 제29조에 따른 표본설계도서에 따라 사업계획승인을 신청하는 경우에는 라목의</p>	<p>교통부장관에게 송부(전자문서에 따른 송부를 포함한다)하여야 한다. 다만, 「공동주택관리법」 제88조에 따른 공동주택관리정보시스템에 관련 정보를 입력하는 경우에는 송부한 것으로 본다.</p>
--	---	--

	<p>서류는 제외한다.</p> <p>가. 신청서</p> <p>나. 사업계획서</p> <p>다. 주택과 그 부대시설 및 복리시설의 배치도</p> <p>라. 공사설계도서. 다만, 대지조성공사를 우선 시행하는 경우만 해당하며, 사업주체가 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우에는 국토교통부령으로 정하는 도서로 한다.</p> <p>마. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제96조제1항제3호 및 제97조제6항제3호의 사항을 적은 서류(법 제24조제2항에 따라 토지를 수용하거나 사용하려는 경우만 해당한다)</p> <p>바. 제16조 각 호의 사실을 증명하는 서류(공동사업시행의 경우만 해당하며, 법 제11조제1항에 따른 주택조합이 단독으로 사업을 시행하는 경우에는 제16조제1항제2호 및 제3호의 사실을 증명하는 서류를 말한다)</p> <p>사. 법 제19조제3항에 따른 협의에 필요한 서류</p> <p>아. 법 제29조제1항에 따른 공공시설의 귀속에 관한 사항을 기재한 서류</p> <p>자. 주택조합설립인가서(주택조합만 해당한다)</p> <p>차. 법 제51조제2항 각 호의 어느 하나의 사실 또는 이 영 제17조제1항 각 호의 사실을 증명하는 서류(「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업 등록을 한 자가 아닌 경우만 해당한다)</p> <p>카. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류</p> <p>2. 대지조성사업계획 승인신청의 경우: 다음 각 목의 서류</p> <p>가. 신청서</p> <p>나. 사업계획서</p>	
--	---	--

	<p>다. 공사설계도서. 다만, 사업주체가 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우에는 국토교통부령으로 정하는 도서로 한다.</p> <p>라. 제1호마목·사목 및 아목의 서류</p> <p>마. 조성한 대지의 공급계획서</p> <p>바. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류</p>	
	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제28조(주택단지의 분할 건설·공급)</p> <p>① 법 제15조제3항 각 호 외의 부분 전단에서 "대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택단지"란 전체 세대수가 600세대 이상인 주택단지를 말한다.</p> <p>② 법 제15조제3항에 따른 주택단지의 공구별 분할 건설·공급의 절차와 방법에 관한 세부기준은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.</p>	
		<p>「주택법 시행규칙」</p> <p>제13조(사업계획의 변경승인신청 등)</p> <p>① 사업주체는 법 제15조제4항 본문에 따라 사업계획의 변경승인을 받으려는 경우에는 별지 제15호서식의 신청서에 사업계획 변경내용 및 그 증명서류를 첨부하여 사업계획승인권자에게 제출(전자문서에 따른 제출을 포함한다)하여야 한다.</p> <p>② 사업계획승인권자는 법 제15조제4항 본문에 따라 사업계획변경승인을 하였을 때에는 별지 제16호서식의 승인을 신청인에게 발급하여야 한다.</p> <p>③ 사업계획승인권자는 사업주체가 입주자 모집공고(법 제5조제2항 및 제3항에 따른 사업주체가 주택을 건설하는 경우에는 법 제15조제1항 또는 제3항에 따른 사업계획승인을 말한다. 이하 이 조에서 같다)를 한 후에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업계획의 변경을 승인해서는 아니 된다. 다만, 사업주체가 미리 입주예정자(법 제15조제3항에 따라 주택단지를</p>

	<p>공구별로 건설·공급하여 기존 공구에 입주자가 있는 경우 제2호에 대해서는 그 입주자를 포함한다. 이하 이 항 및 제4항에서 같다)에게 사업계획의 변경에 관한 사항을 통보하여 입주예정자 80퍼센트 이상의 동의를 받은 경우에는 예외로 한다.</p> <p>1. 주택(공급계약이 체결된 주택만 해당한다)의 공급가격에 변경을 초래하는 사업비의 증액</p> <p>2. 호당 또는 세대당 주택공급면적(바닥면적에 산입되는 면적으로서 사업주체가 공급하는 주택의 면적을 말한다. 이하 같다) 및 대지지분의 변경. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.</p> <p>가. 호당 또는 세대당 공용면적(제2조제2항제2호가목에 따른 공용면적을 말한다) 또는 대지지분의 2퍼센트 이내의 증감. 이 경우 대지지분의 감소는 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조제4호의2에 따른 지적확정측량에 따라 대지지분의 감소가 부득이하다고 사업계획승인권자가 인정하는 경우로서 사업주체가 입주예정자에게 대지지분의 감소 내용과 사유를 통보한 경우로 한정한다.</p> <p>나. 입주예정자가 없는 동 단위 공동주택의 세대당 주택공급면적의 변경</p> <p>④ 사업주체는 입주자 모집공고를 한 후 제2항에 따른 사업계획변경승인을 받은 경우에는 14일 이내에 문서로 입주예정자에게 그 내용을 통보하여야 한다.</p> <p>⑤ 법 제15조제4항 단서에서 "국토교통부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 다만, 제1호·제3호 및 제7호는 사업주체가 국가, 지방자치단체, 한국토지주택</p>
--	---

	<p>공사 또는 지방공사인 경우로 한정한다.</p> <p>1. 총사업비의 20퍼센트의 범위에서의 사업비 증감. 다만, 국민주택을 건설하는 경우로서 지원받는 주택도시기금(「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금을 말한다)이 증가되는 경우는 제외한다.</p> <p>2. 건축물이 아닌 부대시설 및 복리시설의 설치기준 변경으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 변경</p> <p>가. 해당 부대시설 및 복리시설 설치기준 이상으로의 변경일 것</p> <p>나. 위치변경(「건축법」 제2조제1항 제4호에 따른 건축설비의 위치변경은 제외한다)이 발생하지 아니하는 변경일 것</p> <p>3. 대지면적의 20퍼센트의 범위에서의 면적 증감. 다만, 지구경계의 변경을 수반하거나 토지 또는 토지에 정착된 물건 및 그 토지나 물건에 관한 소유권 외의 권리를 수용할 필요를 발생시키는 경우는 제외한다.</p> <p>4. 세대수 또는 세대당 주택공급면적을 변경하지 아니하는 범위에서의 내부구조의 위치나 면적 변경(법 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 면적의 10퍼센트 범위에서의 변경으로 한정한다)</p> <p>5. 내장 재료 및 외장 재료의 변경(재료의 품질이 법 제15조에 따른 사업계획승인을 받을 당시의 재료와 같거나 그 이상인 경우로 한정한다)</p> <p>6. 사업계획승인의 조건으로 부과된 사항을 이행함에 따라 발생하는 변경. 다만, 공공시설 설치계획의 변경이 필요한 경우는 제외한다.</p> <p>7. 건축물의 설계와 용도별 위치를 변경하지 아니하는 범위에서의 건축물의 배치조정 및 주택단지 안 도로의</p>
--	--

		<p>선형변경</p> <p>8. 「건축법 시행령」 제12조제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항의 변경</p> <p>⑥ 사업주체는 제5항 각 호의 사항을 변경하였을 때에는 지체 없이 그 변경내용을 사업계획승인권자에게 통보(전자문서에 따른 통보를 포함한다)하여야 한다. 이 경우 사업계획승인권자는 사업주체로부터 통보받은 변경내용이 제5항 각 호의 범위에 해당하는지를 확인하여야 한다.</p>
<p>제16조(사업계획의 이행 및 취소 등)</p> <p>① 사업주체는 제15조제1항 또는 제3항에 따라 승인받은 사업계획대로 사업을 시행하여야 하고, 다음 각 호의 구분에 따라 공사를 시작하여야 한다. 다만, 사업계획승인권자는 대통령령으로 정하는 정당한 사유가 있다고 인정하는 경우에는 사업주체의 신청을 받아 그 사유가 없어진 날부터 1년의 범위에서 제1호 또는 제2호가목에 따른 공사의 착수기간을 연장할 수 있다.</p> <p>1. 제15조제1항에 따라 승인을 받은 경우: 승인받은 날부터 5년 이내</p> <p>2. 제15조제3항에 따라 승인을 받은 경우</p> <p>가. 최초로 공사를 진행하는 공구: 승인받은 날부터 5년 이내</p> <p>나. 최초로 공사를 진행하는 공구 외의 공구: 해당 주택단지에 대한 최초 착공신고일부부터 2년 이내</p> <p>② 사업주체가 제1항에 따라 공사를 시작하려는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 사업계획승인권자에게 신고하여야 한다.</p> <p>③ 사업계획승인권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 사업계획의 승인을 취소(제2호 또는 제3호에 해당하는 경우 「주택도시보증법」 제26조에 따라 주택분양보증인 된 사업은 제외한다)할 수 있다.</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제31조(공사 착수기간의 연장) 법 제16조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 "대통령령으로 정하는 정당한 사유가 있다고 인정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <p>1. 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제11조에 따라 문화재청장의 매장문화재 발굴허가를 받은 경우</p> <p>2. 해당 사업시행지에 대한 소유권 분쟁(소송절차가 진행 중인 경우만 해당한다)으로 인하여 공사 착수가 지연되는 경우</p> <p>3. 법 제15조에 따른 사업계획승인의 조건으로 부과된 사항을 이행함에 따라 공사 착수가 지연되는 경우</p> <p>4. 천재지변 또는 사업주체에게 책임이 없는 불가항력적인 사유로 인하여 공사 착수가 지연되는 경우</p> <p>5. 공공택지의 개발·조성을 위한 계획에 포함된 기반시설의 설치 지연으로 공사 착수가 지연되는 경우</p> <p>6. 해당 지역의 미분양주택 증가 등으로 사업성이 악화될 우려가 있거나 주택건설경기가 침체되는 등 공사에 착수하지 못할 부득이한 사유가 있다고 사업계획승인권자가 인정하는 경우</p> <p>「주택법 시행령」</p>	

<p>1. 사업주체가 제1항(제2호나목은 제외한다)을 위반하여 공사를 시작하지 아니한 경우</p> <p>2. 사업주체가 경매·공매 등으로 인하여 대지소유권을 상실한 경우</p> <p>3. 사업주체의 부도·파산 등으로 공사의 완료가 불가능한 경우</p> <p>④ 사업계획승인권자는 제3항제2호 또는 제3호의 사유로 사업계획승인을 취소하고자 하는 경우에는 사업주체에게 사업계획 이행, 사업비 조달 계획 등 대통령령으로 정하는 내용이 포함된 사업 정상화 계획을 제출받아 계획의 타당성을 심사한 후 취소 여부를 결정하여야 한다.</p> <p>⑤ 제3항에도 불구하고 사업계획승인권자는 해당 사업의 시공사 등이 제21조제1항에 따른 해당 주택건설대지의 소유권 등을 확보하고 사업주체 변경을 위하여 제15조제4항에 따른 사업계획의 변경승인을 요청하는 경우에 이를 승인할 수 있다.</p>	<p>제32조(사업계획승인의 취소) 법 제16조제4항에서 "사업계획 이행, 사업비 조달 계획 등 대통령령으로 정하는 내용"이란 다음 각 호의 내용을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 공사일정, 준공예정일 등 사업계획의 이행에 관한 계획 2. 사업비 확보 현황 및 방법 등이 포함된 사업비 조달 계획 3. 해당 사업과 관련된 소송 등 분쟁사항의 처리 계획 	<p>「주택법 시행규칙」</p> <p>제15조(공사착수 연기 및 착공신고)</p> <p>① 사업주체는 법 제16조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 공사착수기간을 연장하려는 경우에는 별지 제19호서식의 착공연기신청서를 사업계획승인권자에게 제출(전자문서에 따른 제출을 포함한다)하여야 한다.</p> <p>② 사업주체는 법 제16조제2항에 따라 공사착수(법 제15조제3항에 따라 사업계획승인을 받은 경우에는 공구별 공사착수를 말한다)를 신고하려는 경우에는 별지 제20호서식의 착공신고서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 사업계획승인권자에게 제출(전자문서에 따른 제출을 포함한다)하여야 한다. 다만, 제2호부터 제4호까지의 서류는 주택건설사업의 경우만 해당한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 사업관계자 상호간 계약서 사본 2. 흙막이 구조도면(지하 2층 이상의 지하층을 설치하는 경우만 해당한다) 3. 영 제43조제1항에 따라 작성하는 설계도서 중 국토교통부장관이 정하여 고시하는 도서 4. 감리자(법 제43조제1항에 따라 주택건설공사 감리자로 지정받은 자를 말한다. 이하 같다)의 감리계획서 및 감리의견서
---	--	--

		③ 사업계획승인권자는 제1항 및 제2항에 따른 착공연기신청서 또는 착공신고서를 제출받은 경우에는 별지 제21호서식의 착공연기확인서 또는 별지 제22호서식의 착공신고필증을 신청인 또는 신고인에게 발급하여야 한다.
제17조(기반시설의 기부채납) ① 사업계획승인권자는 제15조제1항 또는 제3항에 따라 사업계획을 승인할 때 사업주체가 제출하는 사업계획에 해당 주택건설사업 또는 대지조성사업과 직접적으로 관련이 없거나 과도한 기반시설의 기부채납(寄附採納)을 요구하여서는 아니 된다. ② 국토교통부장관은 기부채납 등과 관련하여 다음 각 호의 사항이 포함된 운영기준을 작성하여 고시할 수 있다. 1. 주택건설사업의 기반시설 기부채납 부담의 원칙 및 수준에 관한 사항 2. 주택건설사업의 기반시설의 설치 기준 등에 관한 사항 ③ 사업계획승인권자는 제2항에 따른 운영기준의 범위에서 지역여건 및 사업의 특성 등을 고려하여 자체 실정에 맞는 별도의 기준을 마련하여 운영할 수 있으며, 이 경우 미리 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.		
제18조(사업계획의 통합심의 등) ① 사업계획승인권자는 필요하다고 인정하는 경우에 도시계획·건축·교통 등 사업계획승인과 관련된 다음 각 호의 사항을 통합하여 검토 및 심의(이하 "통합심의"라 한다)할 수 있다. 1. 「건축법」에 따른 건축심의 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 및 개발행위 관련 사항 3. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에 따른 광역교통 개선대책 4. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가	「주택법 시행령」 제33조(공동위원회의 구성) ① 법 제18조제3항에 따른 공동위원회(이하 "공동위원회"라 한다)는 위원장 및 부위원장 1명씩을 포함하여 25명 이상 30명 이하의 위원으로 구성한다. ② 공동위원회 위원장은 법 제18조제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회 위원장의 추천을 받은 위원 중에서 호선(互選)한다. ③ 공동위원회 부위원장은 사업계획승인권자가 속한 지방자치단체 소속 공무원 중에서 위원장이 지명한다. ④ 공동위원회 위원은 법 제18조제	

<p>5. 「경관법」에 따른 경관심의</p> <p>6. 그 밖에 사업계획승인권자가 필요하다고 인정하여 통합심의를 부치는 사항</p> <p>② 제15조제1항 또는 제3항에 따라 사업계획승인을 받으려는 자가 통합심의를 신청하는 경우 제1항 각 호와 관련된 서류를 첨부하여야 한다. 이 경우 사업계획승인권자는 통합심의를 효율적으로 처리하기 위하여 필요한 경우 제출기한을 정하여 제출하도록 할 수 있다.</p> <p>③ 사업계획승인권자가 통합심의를 하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회에 속하고 해당 위원회의 위원장의 추천을 받은 위원들과 사업계획승인권자가 속한 지방자치단체 소속 공무원으로 소집된 공동위원회를 구성하여 통합심의를 하여야 한다. 이 경우 공동위원회의 구성, 통합심의를 방법 및 절차에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p>1. 「건축법」에 따른 중앙건축위원회 및 지방건축위원회</p> <p>2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 해당 주택단지가 속한 시·도에 설치된 지방도시계획위원회</p> <p>3. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에 따라 광역교통 개선대책에 대하여 심의권한을 가진 국가교통위원회</p> <p>4. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가심의위원회</p> <p>5. 「경관법」에 따른 경관위원회</p> <p>6. 제1항제6호에 대하여 심의권한을 가진 관련 위원회</p> <p>④ 사업계획승인권자는 통합심의를 한 경우 특별한 사유가 없으면 심의결과를 반영하여 사업계획을 승인하여야 한다.</p>	<p>3항 각 호의 위원회의 위원이 각각 5명 이상이 되어야 한다.</p> <p>「주택법 시행령」</p> <p>제34조(위원의 제척·기피·회피) ① 공동위원회 위원(이하 이 조 및 제35조에서 "위원"이라 한다)이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 공동위원회의 심의·의결에서 제척(除斥)된다.</p> <p>1. 위원 또는 그 배우자나 배우자였던 사람이 해당 안건의 당사자(당사자가 법인·단체 등인 경우에는 그 임원을 포함한다. 이하 이 호 및 제2호에서 같다)가 되거나 그 안건의 당사자와 공동권리자 또는 공동의무자인 경우</p> <p>2. 위원이 해당 안건 당사자의 친족이거나 친족이었던 경우</p> <p>3. 위원이 해당 안건에 대하여 자문, 연구, 용역(하도급을 포함한다), 감정 또는 조사를 한 경우</p> <p>4. 위원이나 위원이 속한 법인·단체 등이 해당 안건 당사자의 대리인이거나 대리인이었던 경우</p> <p>5. 위원이 임원 또는 직원으로 재직하고 있거나 최근 3년 내에 재직하였던 기업 등이 해당 안건에 대하여 자문, 연구, 용역(하도급을 포함한다), 감정 또는 조사를 한 경우</p> <p>② 해당 안건의 당사자는 위원에게 공정한 심의·의결을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 공동위원회에 기피 신청을 할 수 있고, 공동위원회는 의결로 기피 여부를 결정한다. 이 경우 기피 신청의 대상인 위원은 그 의결에 참여할 수 없다.</p> <p>③ 위원이 제1항 각 호의 제척 사유에 해당하는 경우에는 스스로 해당 안건의 심의·의결에서 회피(回避)하여야 한다.</p> <p>「주택법 시행령」</p>	
--	---	--

<p>⑤ 통합심의를 거친 경우에는 제1항 각 호에 대한 검토·심의·조사·협의·조정 또는 재정을 거친 것으로 본다.</p>	<p>제35조(통합심의를의 방법과 절차) ① 법 제18조제3항에 따라 사업계획을 통합심의회하는 경우 사업계획승인권자는 공동위원회를 개최하기 7일 전까지 회의 일시, 장소 및 상정 안건 등 회의 내용을 위원에게 알려야 한다.</p> <p>② 공동위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의(開議)하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.</p> <p>③ 공동위원회 위원장은 통합심의회와 관련하여 필요하다고 인정하거나 사업계획승인권자가 요청한 경우에는 당사자 또는 관계자를 출석하게 하여 의견을 듣거나 설명하게 할 수 있다.</p> <p>④ 공동위원회는 사업계획승인과 관련된 사항, 당사자 또는 관계자의 의견 및 설명, 관계 기관의 의견 등을 종합적으로 검토하여 심의하여야 한다.</p> <p>⑤ 공동위원회는 회의시 회의내용을 녹취하고, 다음 각 호의 사항을 회의록으로 작성하여 「공공기록물 관리에 관한 법률」에 따라 보존하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 회의일시·장소 및 공개여부 2. 출석위원 서명부 3. 상정된 의안 및 심의결과 4. 그 밖에 주요 논의사항 등 <p>⑥ 공동위원회의 회의에 참석한 위원에게는 예산의 범위에서 수당 및 여비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원인 위원이 소관 업무와 직접 관련되어 위원회에 출석하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>⑦ 이 영에서 규정한 사항 외에 공동위원회 운영에 필요한 사항은 위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.</p>	
<p>제19조(다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제 등) ① 사업계획승인권자가 제15조에 따라 사업계획을 승인 또는 변경 승인할 때 다음 각 호의 허가·인가·결정·승인 또는 신고 등</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제36조(수수료 등의 면제 기준) 법 제19조제5항에서 "대통령령으로 정하는 비율"이란 50퍼센트를 말한다.</p>	

<p>(이하 "인·허가등"이라 한다)에 관하여 제3항에 따른 관계 행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여는 해당 인·허가등을 받은 것으로 보며, 사업계획의 승인고시가 있는 때에는 다음 각 호의 관계 법률에 따른 고시가 있는 것으로 본다. <개정 2016.1.19., 2016.12.27.></p> <p>1. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가, 같은 법 제14조에 따른 건축신고, 같은 법 제16조에 따른 허가·신고사항의 변경 및 같은 법 제20조에 따른 가설건축물의 건축허가 또는 신고</p> <p>2. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제15조제3항에 따른 지도 등의 간행 심사</p> <p>3. 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조에 따른 공유수면의 점용·사용허가, 같은 법 제10조에 따른 협의 또는 승인, 같은 법 제17조에 따른 점용·사용 실시계획의 승인 또는 신고, 같은 법 제28조에 따른 공유수면의 매립면허, 같은 법 제35조에 따른 국가 등이 시행하는 매립의 협의 또는 승인 및 같은 법 제38조에 따른 공유수면매립실시계획의 승인</p> <p>4. 「광업법」 제42조에 따른 채굴계획의 인가</p> <p>5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획(같은 법 제2조제4호다목의 계획 및 같은 호 마목의 계획 중 같은 법 제51조제1항에 따른 지구단위계획구역 및 지구단위계획만 해당한다)의 결정, 같은 법 제56조에 따른 개발행위의 허가, 같은 법 제86조에 따른 도시·군계획시설사업시행자의 지정, 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 인가 및 같은 법 제130조제2항에 따른 타인의 토지에의 출입허가</p> <p>6. 「농어촌정비법」 제23조에 따른 농업생산기반시설의 사용허가</p>		
---	--	--

<p>7. 「농지법」 제34조에 따른 농지전용(農地轉用)의 허가 또는 협의</p> <p>8. 「도로법」 제36조에 따른 도로공사 시행의 허가, 같은 법 제61조에 따른 도로점용의 허가</p> <p>9. 「도시개발법」 제3조에 따른 도시개발구역의 지정, 같은 법 제11조에 따른 시행자의 지정, 같은 법 제17조에 따른 실시계획의 인가 및 같은 법 제64조제2항에 따른 타인의 토지에의 출입허가</p> <p>10. 「사도법」 제4조에 따른 사도(私道)의 개설허가</p> <p>11. 「사방사업법」 제14조에 따른 토지의 형질변경 등의 허가, 같은 법 제20조에 따른 사방지(砂防地) 지정의 해제</p> <p>12. 「산림보호법」 제9조제1항 및 같은 조 제2항제1호·제2호에 따른 산림보호구역에서의 행위의 허가·신고. 다만, 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 채종림 및 시험림과 「산림보호법」에 따른 산림유전자원보호구역의 경우는 제외한다.</p> <p>13. 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제36조제1항·제4항에 따른 입목벌채등의 허가·신고. 다만, 같은 법에 따른 채종림 및 시험림과 「산림보호법」에 따른 산림유전자원보호구역의 경우는 제외한다.</p> <p>14. 「산지관리법」 제14조·제15조에 따른 산지전용허가 및 산지전용신고, 같은 법 제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고</p> <p>15. 「소하천정비법」 제10조에 따른 소하천공사 시행의 허가, 같은 법 제14조에 따른 소하천 점용 등의 허가 또는 신고</p> <p>16. 「수도법」 제17조 또는 제49조에 따른 수도사업의 인가, 같은 법 제</p>		
---	--	--

<p>52조에 따른 전용상수도 설치의 인가</p> <p>17. 「연안관리법」 제25조에 따른 연안정비사업실시계획의 승인</p> <p>18. 「유통산업발전법」 제8조에 따른 대규모점포의 등록</p> <p>19. 「장사 등에 관한 법률」 제27조 제1항에 따른 무연분묘의 개장허가</p> <p>20. 「지하수법」 제7조 또는 제8조에 따른 지하수 개발·이용의 허가 또는 신고</p> <p>21. 「초지법」 제23조에 따른 초지전용의 허가</p> <p>22. 「택지개발촉진법」 제6조에 따른 행위의 허가</p> <p>23. 「하수도법」 제16조에 따른 공공하수도에 관한 공사 시행의 허가, 같은 법 제34조제2항에 따른 개인하수처리시설의 설치신고</p> <p>24. 「하천법」 제30조에 따른 하천공사 시행의 허가 및 하천공사실시계획의 인가, 같은 법 제33조에 따른 하천의 점용허가 및 같은 법 제50조에 따른 하천수의 사용허가</p> <p>25. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조에 따른 토지거래계약에 관한 허가</p> <p>② 인·허가등의 의제를 받으려는 자는 제15조에 따른 사업계획승인을 신청할 때에 해당 법률에서 정하는 관계서류를 함께 제출하여야 한다.</p> <p>③ 사업계획승인권자는 제15조에 따라 사업계획을 승인하려는 경우 그 사업계획에 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 포함되어 있는 경우에는 해당 법률에서 정하는 관계서류를 미리 관계 행정기관의 장에게 제출한 후 협의하여야 한다. 이 경우 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 사업계획승인권자의 협의 요청을 받은 날부터 20일 이내에 의견을 제출하여</p>		
---	--	--

<p>야 하며, 그 기간 내에 의견을 제출하지 아니한 경우에는 협의가 완료된 것으로 본다.</p> <p>④ 제3항에 따라 사업계획승인권자의 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 해당 법률에서 규정한 인·허가 등의 기준을 위반하여 협의에 응하여서는 아니 된다.</p> <p>⑤ 대통령령으로 정하는 비율 이상의 국민주택을 건설하는 사업주체가 제1항에 따라 다른 법률에 따른 인·허가 등을 받은 것으로 보는 경우에는 관계 법률에 따라 부과되는 수수료 등을 면제한다.</p>		
<p>제20조(주택건설사업 등에 의한 임대주택의 건설 등) ① 사업주체(리모델링을 시행하는 자는 제외한다)가 다음 각 호의 사항을 포함한 사업계획승인신청서(「건축법」 제11조제3항의 허가신청서를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 제출하는 경우 사업계획승인권자(건축허가권자를 포함한다)는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조의 용도지역별 용적률 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정하는 기준에 따라 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.</p> <p>1. 제15조제1항에 따른 호수 이상의 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 계획</p> <p>2. 임대주택의 건설·공급에 관한 사항</p> <p>② 제1항에 따라 용적률을 완화하여 적용하는 경우 사업주체는 완화된 용적률의 60퍼센트 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율 이상에 해당하는 면적을 임대주택으로 공급하여야 한다. 이 경우 사업주체는 임대주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 한국토지주택공사 또는 지방공사(이하 "인수자"라 한다)에 공급하여야 하며 시·도지사가 우선 인수할 수 있다. 다만,</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제37조(주택건설사업 등에 따른 임대주택의 비율 등) ① 법 제20조제2항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 비율"이란 30퍼센트 이상 60퍼센트 이하의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)의 조례로 정하는 비율을 말한다.</p> <p>② 국토교통부장관은 법 제20조제2항에 따라 시장·군수·구청장으로부터 인수자를 지정하여 줄 것을 요청받은 경우에는 30일 이내에 인수자를 지정하여 시·도지사에게 통보하여야 한다.</p> <p>③ 시·도지사는 제2항에 따른 통보를 받은 경우에는 지체 없이 국토교통부장관이 지정한 인수자와 임대주택의 인수에 관하여 협의하여야 한다.</p>	

시·도지사가 임대주택을 인수하지 아니하는 경우 다음 각 호의 구분에 따라 국토교통부장관에게 인수자 지정을 요청하여야 한다.

1. 특별시장, 광역시장 또는 도지사가 인수하지 아니하는 경우: 관할 시장, 군수 또는 구청장이 제1항의 사업계획승인(「건축법」 제11조의 건축허가를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)신청 사실을 특별시장, 광역시장 또는 도지사에게 통보한 후 국토교통부장관에게 인수자 지정 요청

2. 특별자치시장 또는 특별자치도지사가 인수하지 아니하는 경우: 특별자치시장 또는 특별자치도지사가 직접 국토교통부장관에게 인수자 지정 요청

③ 제2항에 따라 공급되는 임대주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의3제1항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 하고, 그 부속토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.

④ 사업주체는 제15조에 따른 사업계획승인을 신청하기 전에 미리 용적률의 완화로 건설되는 임대주택의 규모 등에 관하여 인수자와 협의하여 사업계획승인신청서에 반영하여야 한다.

⑤ 사업주체는 공급되는 주택의 전부(제11조의 주택조합이 설립된 경우에는 조합원에게 공급하고 남은 주택을 말한다)를 대상으로 공개추첨의 방법에 의하여 인수자에게 공급하는 임대주택을 선정하여야 하며, 그 선정결과를 지체 없이 인수자에게 통보하여야 한다.

⑥ 사업주체는 임대주택의 준공인가(「건축법」 제22조의 사용승인을 포함한다)를 받은 후 지체 없이 인수자에게 등기를 촉탁 또는 신청하여야 한다. 이 경우 사업주체가 거부 또는 지

<p>제하는 경우에는 인수자가 등기를 촉탁 또는 신청할 수 있다.</p>		
<p>제21조(대지의 소유권 확보 등) ① 제15조제1항 또는 제3항에 따라 주택건설사업계획의 승인을 받으려는 자는 해당 주택건설대지의 소유권을 확보하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조에 따른 지구단위계획(이하 "지구단위계획"이라 한다)의 결정(제19조제1항제5호에 따라 의제되는 경우를 포함한다)이 필요한 주택건설사업의 해당 대지면적의 80퍼센트 이상을 사용할 수 있는 권원(權原)[제5조제2항에 따라 등록사업자와 공동으로 사업을 시행하는 주택조합(리모델링주택조합은 제외한다)의 경우에는 95퍼센트 이상의 소유권을 말한다. 이하 이 조, 제22조 및 제23조에서 같다]을 확보하고(국공유지가 포함된 경우에는 해당 토지의 관리청이 해당 토지를 사업주체에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 서류를 사업계획승인권자에게 제출하는 경우에는 확보한 것으로 본다), 확보하지 못한 대지가 제22조 및 제23조에 따른 매도청구 대상이 되는 대지에 해당하는 경우</p> <p>2. 사업주체가 주택건설대지의 소유권을 확보하지 못하였으나 그 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우</p> <p>3. 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사가 주택건설사업을 하는 경우</p> <p>② 사업주체가 제16조제2항에 따라 신고한 후 공사를 시작하려는 경우 사업계획승인을 받은 해당 주택건설대지에 제22조 및 제23조에 따른 매도청구 대상이 되는 대지가 포함되어 있으면 해당 매도청구 대상 대지에 대하여는 그 대지의 소유자가 매도에 대하여</p>		

<p>합의를 하거나 매도청구에 관한 법원의 승소판결(판결이 확정될 것을 요하지 아니한다)을 받은 경우에만 공사를 시작할 수 있다.</p>		
<p>제22조(매도청구 등) ① 제21조제1항제1호에 따라 사업계획승인을 받은 사업주체는 다음 각 호에 따라 해당 주택건설대지 중 사용할 수 있는 권원을 확보하지 못한 대지(건축물을 포함한다. 이하 이 조 및 제23조에서 같다)의 소유자에게 그 대지를 시가(市價)로 매도할 것을 청구할 수 있다. 이 경우 매도청구 대상이 되는 대지의 소유자와 매도청구를 하기 전에 3개월 이상 협의를 하여야 한다.</p> <p>1. 주택건설대지면적의 95퍼센트 이상의 사용권원을 확보한 경우: 사용권원을 확보하지 못한 대지의 모든 소유자에게 매도청구 가능</p> <p>2. 제1호 외의 경우: 사용권원을 확보하지 못한 대지의 소유자 중 지구단위계획구역 결정고시일 10년 이전에 해당 대지의 소유권을 취득하여 계속 보유하고 있는 자(대지의 소유기간을 산정할 때 대지소유자가 직계존속·직계비속 및 배우자로부터 상속받아 소유권을 취득한 경우에는 피상속인의 소유기간을 합산한다)를 제외한 소유자에게 매도청구 가능</p> <p>② 제11조제1항에 따라 인가를 받아 설립된 리모델링주택조합은 그 리모델링 결의에 찬성하지 아니하는 자의 주택 및 토지에 대하여 매도청구를 할 수 있다.</p> <p>③ 제1항 및 제2항에 따른 매도청구에 관하여는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제48조를 준용한다. 이 경우 구분소유권 및 대지사용권은 주택건설사업 또는 리모델링사업의 매도청구의 대상이 되는 건축물 또는 토지의 소유권과 그 밖의 권리로 본다.</p>		

<p>제23조(소유자를 확인하기 곤란한 대지 등에 대한 처분) ① 제21조제1항제1호에 따라 사업계획승인을 받은 사업주체는 해당 주택건설대지 중 사용할 수 있는 권원을 확보하지 못한 대지의 소유자가 있는 곳을 확인하기가 현저히 곤란한 경우에는 전국적으로 배포되는 둘 이상의 일간신문에 두 차례 이상 공고하고, 공고한 날부터 30일 이상이 지났을 때에는 제22조에 따른 매도 청구 대상의 대지로 본다.</p> <p>② 사업주체는 제1항에 따른 매도 청구 대상 대지의 감정평가액에 해당하는 금액을 법원에 공탁(供託)하고 주택건설사업을 시행할 수 있다.</p> <p>③ 제2항에 따른 대지의 감정평가액은 사업계획승인권자가 추천하는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자 2명 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다. <개정 2016.1.19.></p>		
<p>제24조(토지에의 출입 등) ① 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사인 사업주체가 사업계획의 수립을 위한 조사 또는 측량을 하려는 경우와 국민주택사업을 시행하기 위하여 필요한 경우에는 다음 각 호의 행위를 할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 타인의 토지에 출입하는 행위 2. 특별한 용도로 이용되지 아니하고 있는 타인의 토지를 재료적치장 또는 임시도로로 일시 사용하는 행위 3. 특히 필요한 경우 죽목(竹木)·토석이나 그 밖의 장애물을 변경하거나 제거하는 행위 <p>② 제1항에 따른 사업주체가 국민주택을 건설하거나 국민주택을 건설하기 위한 대지를 조성하는 경우에는 토지나 토지에 정착한 물건 및 그 토지나 물건에 관한 소유권 외의 권리(이하 "토지등"이라 한다)을 수용하거나 사용할 수 있다.</p> <p>③ 제1항의 경우에는 「국토의 계획</p>		

<p>및 이용에 관한 법률」 제130조제2항부터 제9항까지 및 같은 법 제144조제1항제2호·제3호를 준용한다. 이 경우 "도시·군계획시설사업의 시행자"는 "사업주체"로, "제130조제1항"은 "이법 제24조제1항"으로 본다.</p>		
<p>제25조(토지에의 출입 등에 따른 손실 보상) ① 제24조제1항에 따른 행위로 인하여 손실을 입은 자가 있는 경우에는 그 행위를 한 사업주체가 그 손실을 보상하여야 한다.</p> <p>② 제1항에 따른 손실보상에 관하여는 그 손실을 보상할 자와 손실을 입은 자가 협의하여야 한다.</p> <p>③ 손실을 보상할 자 또는 손실을 입은 자는 제2항에 따른 협의가 성립되지 아니하거나 협의를 할 수 없는 경우에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 관할 토지수용위원회에 재결(裁決)을 신청할 수 있다.</p> <p>④ 제3항에 따른 관할 토지수용위원회의 재결에 관하여는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제83조부터 제87조까지의 규정을 준용한다.</p>		
<p>제26조(토지매수 업무 등의 위탁) ① 국가 또는 한국토지주택공사인 사업주체는 주택건설사업 또는 대지조성사업을 위한 토지매수 업무와 손실보상 업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할 지방자치단체의 장에게 위탁할 수 있다.</p> <p>② 사업주체가 제1항에 따라 토지매수 업무와 손실보상 업무를 위탁할 때에는 그 토지매수 금액과 손실보상 금액의 2퍼센트의 범위에서 대통령령으로 정하는 요율의 위탁수수료를 해당 지방자치단체에 지급하여야 한다.</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제38조(토지매수업무 등의 위탁) ① 사업주체(국가 또는 한국토지주택공사인 경우로 한정한다)는 법 제26조제1항에 따라 토지매수업무와 손실보상업무를 지방자치단체의 장에게 위탁하는 경우에는 매수할 토지 및 위탁조건을 명시하여야 한다.</p> <p>② 법 제26조제2항에서 "대통령령으로 정하는 요율의 위탁수수료"란 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」 별표 1에 따른 위탁수수료를 말한다.</p>	
<p>제27조(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」의 준용)</p> <p>① 제24조제2항에 따라 토지등을 수용하거나 사용하는 경우 이 법에</p>		

<p>규정된 것 외에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다.</p> <p>② 제1항에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하는 경우에는 "「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제20조제1항에 따른 사업인정"을 "제15조에 따른 사업계획승인"으로 본다. 다만, 재결신청은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제23조제1항 및 제28조제1항에도 불구하고 사업계획승인을 받은 주택건설사업 기간 이내에 할 수 있다.</p>		
<p>제28조(간선시설의 설치 및 비용의 상환) ① 사업주체가 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하는 경우 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하는 경우 다음 각 호에 해당하는 자는 각각 해당 간선시설을 설치하여야 한다. 다만, 제1호에 해당하는 시설로서 사업주체가 제15조제1항 또는 제3항에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획에 포함하여 설치하려는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>1. 지방자치단체: 도로 및 상하수도 시설</p> <p>2. 해당 지역에 전기·통신·가스 또는 난방을 공급하는 자: 전기시설·통신시설·가스시설 또는 지역난방시설</p> <p>3. 국가: 우체통</p> <p>② 제1항 각 호에 따른 간선시설은 특별한 사유가 없으면 제49조제1항에 따른 사용검사일까지 설치를 완료하여야 한다.</p> <p>③ 제1항에 따른 간선시설의 설치비용은 설치의무자가 부담한다. 이 경우 제1항제1호에 따른 간선시설의 설치비용은 그 비용의 50퍼센트의 범위에서 국가가 보조할 수 있다.</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제39조(간선시설의 설치 등) ① 법 제28조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 "대통령령으로 정하는 호수"란 다음 각 호의 구분에 따른 호수 또는 세대수를 말한다.</p> <p>1. 단독주택인 경우: 100호</p> <p>2. 공동주택인 경우: 100세대(리모델링의 경우에는 늘어나는 세대수를 기준으로 한다)</p> <p>② 법 제28조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 "대통령령으로 정하는 면적"이란 1만6천500제곱미터를 말한다.</p> <p>③ 사업계획승인권자는 제1항 또는 제2항에 따른 규모 이상의 주택건설 또는 대지조성에 관한 사업계획을 승인하였을 때에는 그 사실을 지체 없이 법 제28조제1항 각 호의 간선시설 설치의무자(이하 "간선시설 설치의무자"라 한다)에게 통지하여야 한다.</p> <p>④ 간선시설 설치의무자는 사업계획에서 정한 사용검사 예정일까지 해당 간선시설을 설치하지 못할 특별한 사유가 있을 때에는 제3항에 따른 통지를 받은 날부터 1개월 이내에 그 사유와 설치 가능 시기를 명시하여 해당 사업주체에게 통보하여야 한다.</p>	

<p>④ 제3항에도 불구하고 제1항의 전 기간선시설을 지중선로(地中線路)로 설치하는 경우에는 전기를 공급하는 자와 지중에 설치할 것을 요청하는 자가 각각 50퍼센트의 비율로 그 설치 비용을 부담한다. 다만, 사업지구 밖의 기간시설로부터 그 사업지구 안의 가장 가까운 주택단지(사업지구 안에 1개의 주택단지가 있는 경우에는 그 주택단지를 말한다)의 경계선까지 전 기간선시설을 설치하는 경우에는 전기를 공급하는 자가 부담한다.</p> <p>⑤ 지방자치단체는 사업주체가 자신의 부담으로 제1항제1호에 해당하지 아니하는 도로 또는 상하수도시설(해당 주택건설사업 또는 대지조성사업과 직접적으로 관련이 있는 경우로 한정한다)의 설치를 요청할 경우에는 이에 따를 수 있다.</p> <p>⑥ 제1항에 따른 간선시설의 종류별 설치 범위는 대통령령으로 정한다.</p> <p>⑦ 간선시설 설치의무자가 제2항의 기간까지 간선시설의 설치를 완료하지 못할 특별한 사유가 있는 경우에는 사업주체가 그 간선시설을 자기부담으로 설치하고 간선시설 설치의무자에게 그 비용의 상황을 요구할 수 있다.</p> <p>⑧ 제7항에 따른 간선시설 설치 비용의 상환 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>	<p>⑤ 법 제28조제6항에 따른 간선시설의 종류별 설치범위는 별표 2와 같다.</p> <p>「주택법 시행령」</p> <p>제40조(간선시설 설치비의 상환) ① 법 제28조제7항에 따라 사업주체가 간선시설을 자기부담으로 설치하려는 경우 간선시설 설치의무자는 사업주체와 간선시설의 설치비 상환계약을 체결하여야 한다.</p> <p>② 제1항에 따른 상환계약에서 정하는 설치비의 상환기한은 해당 사업의 사용검사일부터 3년 이내로 하여야 한다.</p> <p>③ 간선시설 설치의무자가 제1항에 따른 상환계약에 따라 상환하여야 하는 금액은 다음 각 호의 금액을 합산한 금액으로 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 설치비용 2. 상환 완료 시까지의 설치비용에 대한 이자. 이 경우 이자율은 설치비 상환계약 체결일 당시의 정기예금 금리(「은행법」에 따라 설립된 은행 중 수신고를 기준으로 한 전국 상위 6개 시중은행의 1년 만기 정기예금 금리의 산술평균을 말한다)로 하되, 상환계약에서 달리 정한 경우에는 그에 따른다. 	
<p>제29조(공공시설의 귀속 등) ① 사업주체가 제15조제1항 또는 제3항에 따라 사업계획승인을 받은 사업지구의 토지에 새로 공공시설을 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치하는 경우 그 공공시설의 귀속에 관하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조 및 제99조를 준용한다. 이 경우 "개발행위허가를 받은 자"는 "사업주체"로, "개발행위허가"는 "사업계획승인"으로, "행정청인 시행자"는 "한국토지주택공사 및 지방공사"로 본다.</p>		

<p>② 제1항 후단에 따라 행정청인 시행자로 보는 한국토지주택공사 및 지방공사는 해당 공사에 귀속되는 공공시설을 해당 국민주택사업을 시행하는 목적 외로는 사용하거나 처분할 수 없다.</p>		
<p>제30조(국공유지 등의 우선 매각 및 임대) ① 국가 또는 지방자치단체는 그가 소유하는 토지를 매각하거나 임대하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나의 목적으로 그 토지의 매수 또는 임차를 원하는 자가 있으면 그에게 우선적으로 그 토지를 매각하거나 임대할 수 있다.</p> <p>1. 국민주택규모의 주택을 대통령령으로 정하는 비율 이상으로 건설하는 주택의 건설</p> <p>2. 주택조합이 건설하는 주택(이하 "조합주택"이라 한다)의 건설</p> <p>3. 제1호 또는 제2호의 주택을 건설하기 위한 대지의 조성</p> <p>② 국가 또는 지방자치단체는 제1항에 따라 국가 또는 지방자치단체로부터 토지를 매수하거나 임차한 자가 그 매수일 또는 임차일부터 2년 이내에 국민주택규모의 주택 또는 조합주택을 건설하지 아니하거나 그 주택을 건설하기 위한 대지조성사업을 시행하지 아니한 경우에는 환매(還買)하거나 임대계약을 취소할 수 있다.</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제41조(국·공유지 등의 우선 매각 등) 법 제30조제1항제1호에서 "대통령령으로 정하는 비율"이란 50퍼센트를 말한다.</p>	
<p>제31조(환지 방식에 의한 도시개발사업으로 조성된 대지의 활용) ① 사업주체가 국민주택용지로 사용하기 위하여 도시개발사업시행자[「도시개발법」에 따른 환지(換地) 방식에 의하여 사업을 시행하는 도시개발사업의 시행자를 말한다. 이하 이 조에서 같다]에게 체비지(替費地)의 매각을 요구한 경우 그 도시개발사업시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 체비지의 총면적의 50퍼센트의 범위에서 이를 우선적으로 사업주체에게 매각할 수 있다.</p> <p>② 제1항의 경우 사업주체가 「도시</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제42조(체비지의 우선매각) 법 제31조에 따라 도시개발사업시행자[「도시개발법」에 따른 환지(換地) 방식에 의하여 사업을 시행하는 도시개발사업의 시행자를 말한다]는 체비지(替費地)를 사업주체에게 국민주택용지로 매각하는 경우에는 경쟁입찰로 하여야 한다. 다만, 매각을 요구하는 사업주체가 하나일 때에는 수의계약으로 매각할 수 있다.</p>	<p>「주택법 시행규칙」</p> <p>제16조(체비지의 양도가격) ① 법 제</p>

<p>개발법」 제28조에 따른 환지 계획의 수립 전에 체비지의 매각을 요구하면 도시개발사업시행자는 사업주체에게 매각할 체비지를 그 환지 계획에서 하나의 단지로 정하여야 한다.</p> <p>③ 제1항에 따른 체비지의 양도가격은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자가 감정평가한 감정가격을 기준으로 한다. 다만, 임대주택을 건설하는 경우 등 국토교통부령으로 정하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 조성원가를 기준으로 할 수 있다. <개정 2016.1.19.></p>		<p>31조제3항에 따른 체비지(替費地)의 양도가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 감정평가업자(이하 "감정평가업자"라 한다) 2인 이상의 감정평가가격을 산술평균한 가격을 기준으로 산정한다. <개정 2016.8.31.></p> <p>② 법 제31조제3항 단서에서 "임대주택을 건설하는 경우 등 국토교통부령으로 정하는 경우"란 주거전용면적 85제곱미터 이하의 임대주택을 건설하거나 주거전용면적 60제곱미터 이하의 국민주택을 건설하는 경우를 말한다.</p> <p>③ 법 제31조제3항 단서에서 "국토교통부령으로 정하는 조성원가"란 「택지개발촉진법 시행규칙」 별표에 따라 산정한 원가를 말한다.</p>
<p>제32조(서류의 열람) 국민주택을 건설·공급하는 사업주체는 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행할 때 필요한 경우에는 등기소나 그 밖의 관계 행정기관의 장에게 필요한 서류의 열람·등사나 그 등본 또는 초본의 발급을 무료로 청구할 수 있다.</p>		
<p>제4절 주택의 건설</p>		
<p>제33조(주택의 설계 및 시공) ① 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 건설되는 주택(부대시설과 복리시설을 포함한다. 이하 이 조, 제49조, 제54조 및 제61조에서 같다)을 설계하는 자는 대통령령으로 정하는 설계도서 작성기준에 맞게 설계하여야 한다.</p> <p>② 제1항에 따른 주택을 시공하는 자(이하 "시공자"라 한다)와 사업주체는 설계도서에 맞게 시공하여야 한다.</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제43조(주택의 설계 및 시공) ① 법 제33조제1항에서 "대통령령으로 정하는 설계도서 작성기준"이란 다음 각 호의 요건을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 설계도서는 설계도·시방서(示方書)·구조계산서·수량산출서·품질관리계획서 등으로 구분하여 작성할 것 2. 설계도 및 시방서에는 건축물의 규모와 설비·재료·공사방법 등을 적을 것 3. 설계도·시방서·구조계산서는 상호 보완관계를 유지할 수 있도록 작성할 것 4. 품질관리계획서에는 설계도 및 	

	<p>시방서에 따른 품질 확보를 위하여 필요한 사항을 정할 것</p> <p>② 국토교통부장관은 제1항 각 호의 요건에 관한 세부기준을 정하여 고시할 수 있다.</p>	
<p>제34조(주택건설공사의 시공 제한 등)</p> <p>① 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 주택의 건설공사는 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업자로서 대통령령으로 정하는 자 또는 제7조에 따라 건설업자로 간주하는 등록사업자가 아니면 이를 시공할 수 없다.</p> <p>② 공동주택의 방수·위생 및 냉난방설비공사는 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업자로서 대통령령으로 정하는 자(특정열사용기자재를 설치·시공하는 경우에는 「에너지이용 합리화법」에 따른 시공업자를 말한다)가 아니면 이를 시공할 수 없다.</p> <p>③ 국가 또는 지방자치단체인 사업주체는 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 주택건설공사의 설계와 시공을 분리하여 발주하여야 한다. 다만, 주택건설공사 중 대통령령으로 정하는 대형공사로서 기술관리상 설계와 시공을 분리하여 발주할 수 없는 공사의 경우에는 대통령령으로 정하는 입찰방법으로 시행할 수 있다.</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제44조(주택건설공사의 시공 제한 등)</p> <p>① 법 제34조제1항에서 "대통령령으로 정하는 자"란 「건설산업기본법」 제9조에 따라 건설업(건축공사업 또는 토목건축공사업만 해당한다)의 등록을 한 자를 말한다.</p> <p>② 법 제34조제2항에서 "대통령령으로 정하는 자"란 「건설산업기본법」 제9조에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건설업의 등록을 한 자를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 방수설비공사: 미장·방수·조적공사업 2. 위생설비공사: 기계설비공사업 3. 냉·난방설비공사: 기계설비공사업 또는 난방시공업(난방설비공사로 한정한다) <p>③ 법 제34조제3항 단서에서 "대통령령으로 정하는 대형공사"란 대지구입비를 제외한 총공사비가 500억원 이상인 공사를 말한다.</p> <p>④ 법 제34조제3항 단서에서 "대통령령으로 정하는 입찰방법"이란 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제79조제1항제5호에 따른 일괄입찰을 말한다.</p>	
<p>제35조(주택건설기준 등) ① 사업주체가 건설·공급하는 주택의 건설 등에 관한 다음 각 호의 기준(이하 "주택건설기준등"이라 한다)은 대통령령으로 정한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주택 및 시설의 배치, 주택과의 복합건축 등에 관한 주택건설기준 2. 세대 간의 경계벽, 바닥충격음 차단구조, 구조내력(構造耐力) 등 주택의 구조·설비기준 	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제45조(주택건설기준 등에 관한 규정)</p> <p>다음 각 호의 사항은 「주택건설기준 등에 관한 규정」으로 정한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법 제35조제1항제1호에 따른 주택 및 시설의 배치, 주택과의 복합건축 등에 관한 주택건설기준 2. 법 제35조제1항제2호에 따른 주택의 구조·설비기준 3. 법 제35조제1항제3호에 따른 부 	

<p>3. 부대시설의 설치기준 4. 복리시설의 설치기준 5. 대지조성기준 6. 주택의 규모 및 규모별 건설비율 ② 지방자치단체는 그 지역의 특성, 주택의 규모 등을 고려하여 주택건설 기준등의 범위에서 조례로 구체적인 기준을 정할 수 있다. ③ 사업주체는 제1항의 주택건설기준등 및 제2항의 기준에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하여야 한다.</p>	<p>대시설의 설치기준 4. 법 제35조제1항제4호에 따른 복리시설의 설치기준 5. 법 제35조제1항제5호에 따른 대지조성기준 6. 법 제36조에 따른 도시형 생활주택의 건설기준 7. 법 제37조에 따른 에너지절약형 친환경주택 등의 건설기준 8. 법 제38조에 따른 장수명 주택의 건설기준 및 인증제도 9. 법 제39조에 따른 공동주택성능등급의 표시 10. 법 제40조에 따른 환기시설 설치기준 11. 법 제41조에 따른 바닥충격음 성능등급 인정 12. 법 제42조에 따른 소음방지대책 수립에 필요한 실외소음도와 실외소음도를 측정하는 기준, 실외소음도 측정기관의 지정 요건 및 측정에 소요되는 수수료 등 실외소음도 측정에 필요한 사항</p>	
	<p>「주택법 시행령」 제46조(주택의 규모별 건설 비율) ① 국토교통부장관은 적정한 주택수급을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 법 제35조제1항제6호에 따라 사업주체가 건설하는 주택의 75퍼센트(법 제5조제2항 및 제3항에 따른 주택조합이나 고용자가 건설하는 주택은 100퍼센트) 이하의 범위에서 일정 비율 이상을 국민주택규모로 건설하게 할 수 있다. ② 제1항에 따른 국민주택규모 주택의 건설 비율은 주택단지별 사업계획에 적용한다.</p>	
<p>제36조(도시형 생활주택의 건설기준) ① 사업주체(「건축법」 제2조제12호에 따른 건축주를 포함한다)가 도시형 생활주택을 건설하려는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 대통령령으</p>	<p>「주택법 시행령」 제10조(도시형 생활주택) ① 법 제2조제20호에서 "대통령령으로 정하는 주택"이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역에 건설하는 다음 각</p>	

<p>로 정하는 유형과 규모 등에 적합하게 건설하여야 한다.</p> <p>② 하나의 건축물에는 도시형 생활주택과 그 밖의 주택을 복합하여 건축할 수 없다. 다만, 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 경우에는 그러하지 아니하다.</p>	<p>호의 주택을 말한다.</p> <p>1. 원룸형 주택: 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 공동주택</p> <p>가. 세대별 주거전용면적은 50제곱미터 이하일 것</p> <p>나. 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실 및 부역을 설치할 것</p> <p>다. 욕실 및 보일러실을 제외한 부분을 하나의 공간으로 구성할 것. 다만, 주거전용면적이 30제곱미터 이상인 경우에는 두 개의 공간으로 구성할 수 있다.</p> <p>라. 지하층에는 세대를 설치하지 아니할 것</p> <p>2. 단지형 연립주택: 원룸형 주택이 아닌 연립주택. 다만, 「건축법」 제5조제2항에 따라 같은 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개층까지 건축할 수 있다.</p> <p>3. 단지형 다세대주택: 원룸형 주택이 아닌 다세대주택. 다만, 「건축법」 제5조제2항에 따라 같은 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개층까지 건축할 수 있다.</p> <p>② 하나의 건축물에는 도시형 생활주택과 그 밖의 주택을 함께 건축할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 예외로 한다.</p> <p>1. 원룸형 주택과 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택 1세대를 함께 건축하는 경우</p> <p>2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1호다목에 따른 준주거지역 또는 같은 조 제2호에 따른 상업지역에서 원룸형 주택과 도시형 생활주택 외의 주택을 함께 건축하는 경우</p> <p>③ 하나의 건축물에는 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택과 원룸</p>	
--	---	--

	형 주택을 함께 건축할 수 없다.	
제37조(에너지절약형 친환경주택 등의 건설기준) ① 사업주체가 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 주택을 건설하려는 경우에는 에너지 고효율 설비기술 및 자재 적용 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 에너지절약형 친환경주택으로 건설하여야 한다. 이 경우 사업주체는 제15조에 따른 서류에 에너지절약형 친환경주택 건설기준 적용 현황 등 대통령령으로 정하는 서류를 첨부하여야 한다.	「주택법 시행령」 제11조(에너지절약형 친환경주택의 건설기준 및 종류·범위) 법 제2조제21호에 따른 에너지절약형 친환경주택의 종류·범위 및 건설기준은 「주택건설기준 등에 관한 규정」으로 정한다.	
② 사업주체가 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택을 건설하려는 경우에는 친환경 건축자재 사용 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 건강친화형 주택으로 건설하여야 한다.	「주택법 시행령」 제45조(주택건설기준 등에 관한 규정) 다음 각 호의 사항은 「주택건설기준 등에 관한 규정」으로 정한다. 1. 법 제35조제1항제1호에 따른 주택 및 시설의 배치, 주택과의 복합건축 등에 관한 주택건설기준 2. 법 제35조제1항제2호에 따른 주택의 구조·설비기준 3. 법 제35조제1항제3호에 따른 부대시설의 설치기준 4. 법 제35조제1항제4호에 따른 복리시설의 설치기준 5. 법 제35조제1항제5호에 따른 대지조성기준 6. 법 제36조에 따른 도시형 생활주택의 건설기준 7. 법 제37조에 따른 에너지절약형 친환경주택 등의 건설기준 8. 법 제38조에 따른 장수명 주택의 건설기준 및 인증제도 9. 법 제39조에 따른 공동주택성능등급의 표시 10. 법 제40조에 따른 환기시설 설치기준 11. 법 제41조에 따른 바닥충격음 성능등급 인정 12. 법 제42조에 따른 소음방지대책 수립에 필요한 실외소음도와 실외소음도를 측정하는 기준, 실외소음도 측정기관의 지정 요건 및 측정에 소요되는 수수료 등 실외소음도 측정에 필요한 사항	

	<p>「주택건설기준 등에 관한 규정」</p> <p>제64조(에너지절약형 친환경 주택의 건설기준 등) ① 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 공동주택을 건설하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나 이상의 기술을 이용하여 주택의 총 에너지사용량 또는 총 이산화탄소배출량을 절감할 수 있는 에너지절약형 친환경 주택(이하 이 장에서 "친환경 주택"이라 한다)으로 건설하여야 한다. <개정 2014.12.23., 2016.2.29., 2016.8.11.></p> <p>1. 고단열·고기능 외피구조, 기밀설계, 일조확보 및 친환경자재 사용 등 저에너지 건물 조성기술</p> <p>2. 고효율 열원설비, 제어설비 및 고효율 환기설비 등 에너지 고효율 설비기술</p> <p>3. 태양열, 태양광, 지열 및 풍력 등 신·재생에너지 이용기술</p> <p>4. 자연지반의 보존, 생태면적율의 확보 및 빗물의 순환 등 생태적 순환기능 확보를 위한 외부환경 조성기술</p> <p>5. 건물에너지 정보화 기술, 자동제어장치 및 「지능형전력망의 구축 및 이용촉진에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 지능형전력망 등 에너지 이용효율을 극대화하는 기술</p> <p>② 제1항에 해당하는 주택을 건설하려는 자가 법 제15조에 따른 사업계획승인을 신청하는 경우에는 친환경 주택 에너지 절약계획을 제출하여야 한다. <개정 2014.12.23., 2016.8.11.></p> <p>③ 친환경 주택의 건설기준 및 에너지 절약계획에 관하여 필요한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다. <개정 2013.3.23., 2014.12.23.></p> <p>[본조신설 2009.10.19.]</p>	
제38조(장수명 주택의 건설기준 및 증제도 등) ① 국토교통부장관은 수명 주택의 건설기준을 정하여 시할 수 있다.	<p>「주택건설기준 등에 관한 규정」</p> <p>제65조의2(장수명 주택의 인증대상 및 인증등급 등) ① 법 제38조제2항에</p>	

<p>② 국토교통부장관은 장수명 주택의 공급 활성화를 유도하기 위하여 제1항의 건설기준에 따라 장수명 주택 인증제도를 시행할 수 있다.</p> <p>③ 사업주체가 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택을 공급하고자 하는 때에는 제2항의 인증제도에 따라 대통령령으로 정하는 기준 이상의 등급을 인정받아야 한다.</p> <p>④ 국가, 지방자치단체 및 공공기관의 장은 장수명 주택을 공급하는 사업주체 및 장수명 주택 취득자에게 법률 등에서 정하는 바에 따라 행정상·세제상의 지원을 할 수 있다.</p> <p>⑤ 국토교통부장관은 제2항의 인증제도를 시행하기 위하여 인증기관을 지정하고 관련 업무를 위탁할 수 있다.</p> <p>⑥ 제2항의 인증제도의 운영과 관련하여 인증기준, 인증절차, 수수료 등은 국토교통부령으로 정한다.</p> <p>⑦ 제2항의 인증제도에 따라 국토교통부령으로 정하는 기준 이상의 등급을 인정받은 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 건폐율·용적률·높이제한을 완화할 수 있다.</p>	<p>다른 인증제도로 같은 조 제1항에 따른 장수명 주택(이하 "장수명 주택"이라 한다)에 대하여 부여하는 등급은 다음 각 호와 같이 구분한다. <개정 2016.8.11.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 최우수 등급 2. 우수 등급 3. 양호 등급 4. 일반 등급 <p>② 법 제38조제3항에서 "대통령령으로 정하는 호수"란 1,000세대를 말한다. <개정 2016.8.11.></p> <p>③ 법 제38조제3항에서 "대통령령으로 정하는 기준 이상의 등급"이란 제1항제4호에 따른 일반 등급 이상의 등급을 말한다. <개정 2016.8.11.></p> <p>④ 법 제38조제5항에 따른 인증기관은 「녹색건축물 조성 지원법」 제16조제2항에 따라 지정된 인증기관으로 한다. <개정 2016.8.11.></p> <p>⑤ 법 제38조제7항에 따라 장수명 주택의 건폐율·용적률은 다음 각 호의 구분에 따라 조례로 그 제한을 완화할 수 있다. <개정 2016.8.11., 2017.1.17.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 건폐율: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 및 같은 법 시행령 제84조제1항에 따라 조례로 정한 건폐율의 100분의 115를 초과하지 아니하는 범위에서 완화. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 건폐율의 최대한도를 초과할 수 없다. 2. 용적률: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 같은 법 시행령 제85조제1항에 따라 조례로 정한 용적률의 100분의 115를 초과하지 아니하는 범위에서 완화. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 최대한도를 초과할 수 없다. 	
--	---	--

	[본조신설 2014.12.23.]	<p>「주택건설기준 등에 관한 규칙」</p> <p>제16조(장수명 주택 인증 신청 등) ① 법 제2조제10호에 따른 사업주체(이하 "사업주체"라 한다)가 1,000세대 이상의 공동주택을 건설하는 경우에는 법 제15조제1항에 따른 주택건설사업계획 승인을 신청하기 전에 장수명 주택 인증을 신청하여야 한다. <개정 2016.8.12.></p> <p>② 사업주체가 장수명 주택 인증을 받으려면 별지 제5호서식의 장수명 주택 인증신청서(전자문서로 된 신청서를 포함한다)에 다음 각 호의 서류(전자문서를 포함한다)를 첨부하여 영 제65조의2제4항에 따른 인증기관의 장(이하 "인증기관의 장"이라 한다)에게 제출하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 국토교통부장관이 정하여 고시하는 장수명 주택 자체평가서 2. 제1호에 따른 장수명 주택 자체평가서에 포함된 내용이 사실임을 증명할 수 있는 서류 <p>③ 인증기관의 장은 제2항에 따른 신청서가 접수된 날부터 10일 이내에 인증처리를 하여야 한다.</p> <p>④ 인증기관의 장은 제3항에 따른 기간 이내에 인증을 처리할 수 없는 부득이한 사유가 있는 경우에는 사업주체에게 그 사유를 통보하고 5일의 범위에서 인증처리 기간을 한 차례 연장할 수 있다.</p> <p>⑤ 인증기관의 장은 제2항에 따라 사업주체가 제출한 서류의 내용이 불충분하거나 사실과 다른 경우에는 서류가 접수된 날부터 5일 이내에 사업주체에게 보완을 요청할 수 있다. 이 경우 사업주체가 제출서류를 보완하는 기간은 제3항의 기간에 포함하지 아니한다.</p> <p>[본조신설 2014.12.24.]</p> <p>「주택건설기준 등에 관한 규칙」</p>
--	--------------------	---

		<p>제17조(장수명 주택 인증 심사 등) ① 인증기관의 장은 제16조제2항에 따른 인증 신청을 받으면 인증심사단을 구성하여 제18조의 인증기준에 따라 서류심사를 하고, 심사 내용과 점수 등을 고려하여 인증 여부와 인증 등급을 결정하여야 한다.</p> <p>② 제1항에도 불구하고 인증기관의 장이 필요하다고 인정하는 경우에는 인증심의위원회의 심의를 거쳐 인증 여부와 인증 등급을 결정할 수 있다. 이 경우 인증심의위원회의 위원은 해당 인증기관에 소속된 사람이 아니어야 한다.</p> <p>③ 제1항에 따른 인증심사단은 해당 전문분야별 1명 이상의 심사전문인력으로 구성한다.</p> <p>④ 제1항에 따른 인증심사단과 제2항에 따른 인증심의위원회의 구성·운영 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.</p> <p>[본조신설 2014.12.24.]</p>
		<p>「주택건설기준 등에 관한 규칙」</p> <p>제18조(장수명 주택 인증기준) ① 장수명 주택 인증은 다음 각 호의 성능을 평가한 종합점수를 기준으로 심사하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 콘크리트 품질 및 철근의 피복두께 등 내구성 2. 벽체재료 및 배관·기동의 배치 등 가변성 3. 개수·보수 및 점검의 용이성 등 수리 용이성 <p>② 제1항에 따른 장수명 주택의 인증기준에 관한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.</p> <p>[본조신설 2014.12.24.]</p>
		<p>「주택건설기준 등에 관한 규칙」</p> <p>제19조(장수명 주택 인증서 발급 등) ① 인증기관의 장은 장수명 주택 인증을 할 때에는 별지 제6호서식의 장수명 주택 인증서를 사업주체</p>

		<p>에게 발급하여야 한다.</p> <p>② 사업주체는 제1항에 따라 장수명 주택 인증서를 발급받은 이후에 인증등급이 달라지는 주택건설사업계획변경을 하는 경우에는 장수명 주택 인증을 다시 받아야 한다.</p> <p>③ 인증기관의 장은 제1항에 따라 인증서를 발급하였을 때에는 인증 대상, 인증 날짜, 인증 등급 및 인증심사단과 인증심사위원회 구성원명단(인증심사위원회의 경우는 해당 위원회를 구성한 경우만 해당한다)을 포함한 인증 심사 결과를 작성하여 보관하여야 한다.</p> <p>[본조신설 2014.12.24.]</p>
		<p>「주택건설기준 등에 관한 규칙」</p> <p>제20조(재심사 요청 등) ① 제19조제1항에 따라 발급받은 장수명 주택 인증서의 인증등급에 이의가 있는 사업주체는 인증기관의 장에게 재심사를 요청할 수 있다.</p> <p>② 재심사 요청 절차, 재심사 결과 통보, 인증서 재발급 등 재심사에 관한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.</p> <p>[본조신설 2014.12.24.]</p>
		<p>「주택건설기준 등에 관한 규칙」</p> <p>제21조(인증 수수료) ① 사업주체는 제16조제2항에 따라 장수명 주택 인증신청서를 제출하는 때에 해당 인증기관의 장에게 국토교통부장관이 정하여 고시하는 인증 수수료를 내야 한다.</p> <p>② 제20조제1항에 따라 재심사를 신청하는 사업주체는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 인증 수수료를 추가로 내야 한다.</p> <p>③ 제1항 및 제2항에 따른 인증 수수료는 현금이나 정보통신망을 이용한 전자화폐·전자결제 등의 방법으로 납부하여야 한다.</p> <p>④ 제1항부터 제3항까지에 따른 인</p>

		증 수수료의 환불 사유, 반환 범위, 납부 기간과 그 밖에 인증 수수료의 납부에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다. [본조신설 2014.12.24.]
		「주택건설기준 등에 관한 규칙」 제22조(장수명 주택에 대한 건폐율 등의 완화) 법 제38조제7항의 "국토교통부령으로 정하는 기준 이상의 등급" 이란 영 제65조의2제1항의 인증등급 중 우수 등급 이상의 등급을 말한다. <개정 2016.8.12.> [본조신설 2014.12.24.]
제39조(공동주택성능등급의 표시) 사업주체가 대통령령으로 정하는 호수 이상의 공동주택을 공급할 때에는 주택의 성능 및 품질을 입주자가 알 수 있도록 「녹색건축물 조성 지원법」에 따라 다음 각 호의 공동주택성능에 대한 등급을 발급받아 국토교통부령으로 정하는 방법으로 입주자 모집공고에 표시하여야 한다.	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제58조(공동주택성능등급의 표시) 법 제39조 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 호수"란 1,000세대를 말한다. <개정 2016.8.11.> [본조신설 2014.6.27.]	
1. 경량충격음·중량충격음·화장실소음·경계소음 등 소음 관련 등급 2. 리모델링 등에 대비한 가변성 및 수리 용이성 등 구조 관련 등급 3. 조경·일조확보율·실내공기질·에너지절약 등 환경 관련 등급 4. 커뮤니티시설, 사회적 약자 배려, 홈네트워크, 방범안전 등 생활환경 관련 등급 5. 화재·소방·피난안전 등 화재·소방 관련 등급		「주택건설기준 등에 관한 규칙」 제12조의2(공동주택성능등급의 표시) 법 제39조 각 호 외의 부분에서 "국토교통부령으로 정하는 방법"이란 별지 제1호서식의 공동주택성능등급 인증서를 발급받아 「주택공급에 관한 규칙」 제19조부터 제21조에 따른 입주자 모집공고에 표시하는 방법을 말한다. <개정 2015.12.29., 2016.8.12.> [본조신설 2014.6.30.] [종전 제12조의2는 제12조의3으로 이동 <2014.6.30.>]
제40조(환기시설의 설치 등) 사업주체는 공동주택의 실내 공기의 원활한 환기를 위하여 대통령령으로 정하는 기준에 따라 환기시설을 설치하여야 한다.	「주택건설기준 등에 관한 규정」 조문전체	
제41조(바닥충격음 성능등급 인정 등) ① 국토교통부장관은 제35조제1항 제2호에 따른 주택건설기준 중 공동주택 바닥충격음 차단구조의 성능등급을 대통령령으로 정하는 기준에 따라 인정하는 기관(이하 "바닥충격음 성능등급 인정기관"이라 한다)을 지정한다.	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제60조의2(바닥충격음 성능등급 인정기관) ① 법 제41조제1항에 따른 바닥충격음 성능등급 인정기관(이하 "바닥충격음 성능등급 인정기관"이라 한다)으로 지정받으려는 자는 국	「주택건설기준 등에 관한 규칙」 제12조의3(바닥충격음 성능등급 인정기관 지정신청서) ① 삭제 <2013.2.22.> ② 영 제60조의2제1항에 따른 바닥충격음 성능등급 인정기관 지정신청서

<p>음 성능등급 인정기관"이라 한다)을 지정할 수 있다.</p> <p>② 바닥충격음 성능등급 인정기관은 성능등급을 인정받은 제품(이하 "인정 제품"이라 한다)이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 인정을 취소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 그 인정을 취소하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 인정받은 경우 2. 인정받은 내용과 다르게 판매·시공한 경우 3. 인정제품이 국토교통부령으로 정한 품질관리기준을 준수하지 아니한 경우 4. 인정의 유효기간을 연장하기 위한 시험결과를 제출하지 아니한 경우 <p>③ 제1항에 따른 바닥충격음 차단구조의 성능등급 인정의 유효기간 및 성능등급 인정에 드는 수수료 등 바닥충격음 차단구조의 성능등급 인정에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p>④ 바닥충격음 성능등급 인정기관의 지정 요건 및 절차 등은 대통령령으로 정한다.</p>	<p>토교통부령으로 정하는 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 「전자정부법」제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 법인 등기사항증명서를 확인하여야 한다. <개정 2010.11.2., 2013.3.23., 2016.8.11.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 임원 명부 2. 삭제 <2010.11.2.> 3. 제2항에 따른 인력 및 장비기준을 증명할 수 있는 서류 4. 바닥충격음 성능등급 인정업무의 추진 계획서 <p>② 바닥충격음 성능등급 인정기관의 인력 및 장비기준은 별표 6과 같다.</p> <p>③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 바닥충격음 성능등급 인정기관의 지정에 관하여 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다. <개정 2013.3.23.></p> <p>[본조신설 2008.9.25.]</p> <p>[제60조의3에서 이동, 종전 제60조의2는 제60조의3으로 이동 <2013.5.6.>]</p>	<p>는 별지 제1호의2서식에 따른다. <개정 2013.7.15.></p> <p>[본조신설 2008.9.25.]</p> <p>[제목개정 2013.2.22.]</p> <p>[제12조의2에서 이동 <2014.6.30.>]</p>
<p>⑤ 국토교통부장관은 바닥충격음 성능등급 인정기관이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 지정을 취소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 그 지정을 취소하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 바닥충격음 성능등급 인정기관으로 지정을 받은 경우 2. 제1항에 따른 바닥충격음 차단구조의 성능등급의 인정기준을 위반하여 업무를 수행한 경우 3. 제4항에 따른 바닥충격음 성능등급 인정기관의 지정 요건에 맞지 아니한 경우 4. 정당한 사유 없이 2년 이상 계속하여 인정업무를 수행하지 아니한 경 	<p>「주택건설기준 등에 관한 규정」 제60조의3(바닥충격음 성능등급 및 기준 등) ① 법 제41조제1항에 따라 바닥충격음 성능등급 인정기관이 인정하는 바닥충격음 성능등급 및 기준에 관하여는 국토교통부장관이 정하여 고시한다. <개정 2016.8.11.></p> <p>② 제14조의2제2호 본문에 따른 바닥충격음 차단성능 인정을 받으려는 자는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 방법 및 절차 등에 따라 바닥충격음 성능등급 인정기관으로부터 바닥충격음 차단성능 인정을 받아야 한다.</p> <p>③ 바닥충격음 차단성능 인정기관은 제2항에 따라 고시하는 방법 및 절차 등에 따라 바닥충격음을 측정하는 경우 측정장소와 충격원 등에 따른 바닥</p>	

<p>우</p> <p>⑥ 국토교통부장관은 바닥충격음 성능등급 인정기관에 대하여 성능등급의 인정현황 등 업무에 관한 자료를 제출하게 하거나 소속 공무원에게 관련 서류 등을 검사하게 할 수 있다.</p> <p>⑦ 제6항에 따라 검사를 하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.</p>	<p>충격음 측정값의 차이에 대해서는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 바에 따라 바닥충격음 차단성능을 보정하여 적용할 수 있다.</p> <p>[전문개정 2013.5.6.]</p> <p>[제60조의2에서 이동, 종전 제60조의3은 제60조의2로 이동 <2013.5.6.>]</p>	
<p>제42조(소음방지대책의 수립) ① 사업계획승인권자는 주택의 건설에 따른 소음의 피해를 방지하고 주택건설지역 주민의 평온한 생활을 유지하기 위하여 주택건설사업을 시행하려는 사업주체에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 소음방지대책을 수립하도록 하여야 한다.</p> <p>② 사업계획승인권자는 대통령령으로 정하는 주택건설 지역이 도로와 인접한 경우에는 해당 도로의 관리청과 소음방지대책을 미리 협의하여야 한다. 이 경우 해당 도로의 관리청은 소음 관계 법률에서 정하는 소음기준 범위에서 필요한 의견을 제시할 수 있다.</p> <p>③ 제1항에 따른 소음방지대책 수립에 필요한 실외소음도와 실외소음도를 측정하는 기준은 대통령령으로 정한다.</p> <p>④ 국토교통부장관은 제3항에 따른 실외소음도를 측정할 수 있는 측정기관(이하 "실외소음도 측정기관"이라 한다)을 지정할 수 있다.</p> <p>⑤ 국토교통부장관은 실외소음도 측정기관이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 지정을 취소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우 그 지정을 취소하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 실외소음도 측정기관으로 지정을 받은 경우 2. 제3항에 따른 실외소음도 측정기 	<p>「주택건설기준 등에 관한 규정」</p> <p>제9조(소음방지대책의 수립) ①사업주체는 공동주택을 건설하는 지점의 소음도(이하 "실외소음도"라 한다)가 65데시벨 미만인 되도록 하되, 65데시벨 이상인 경우에는 방음벽·수림대 등의 방음시설을 설치하여 해당 공동주택의 건설지점의 소음도가 65데시벨 미만인 되도록 법 제42조 제1항에 따른 소음방지대책을 수립하여야 한다. 다만, 공동주택이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 도시지역(주택단지면적이 30만제곱미터 미만인 경우로 한정한다) 또는 「소음·진동관리법」 제27조에 따라 지정된 지역에 건축되는 경우로서 다음 각 호의 기준을 모두 충족하는 경우에는 그 공동주택의 6층 이상인 부분에 대하여 본문을 적용하지 아니한다.</p> <p><개정 2007.7.24., 2010.6.28., 2013.6.17., 2016.8.11.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 세대 안에 설치된 모든 창호(窓戶)를 닫은 상태에서 거실에서 측정한 소음도(이하 "실내소음도"라 한다)가 45데시벨 이하일 것 2. 공동주택의 세대 안에 「건축법시행령」 제87조제2항에 따라 정하는 기준에 적합한 환기설비를 갖추 것 <p>②제1항에 따른 실외소음도와 실내소음도의 소음측정기준은 국토교통부장관이 환경부장관과 협의하여 고시한다.</p> <p><신설 2007.7.24., 2008.2.29., 2013.3.23.></p> <p>③ 삭제 <2013.6.17.></p>	<p>「주택건설기준 등에 관한 규칙」</p> <p>조문전체</p>

<p>준을 위반하여 업무를 수행한 경우</p> <p>3. 제6항에 따른 실외소음도 측정기관의 지정 요건에 미달하게 된 경우</p> <p>⑥ 실외소음도 측정기관의 지정 요건, 측정에 소요되는 수수료 등 실외소음도 측정에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>	<p>④ 삭제 <2013.6.17.></p> <p>⑤ 법 제42조제2항 전단에서 "대통령령으로 정하는 주택건설지역이 도로와 인접한 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 다만, 주택건설지역이 「환경영향평가법 시행령」 별표 3 제1호의 사업구역에 포함된 경우로서 환경영향평가를 통하여 소음저감대책을 수립한 후 해당 도로의 관리청과 협의를 완료하고 개발사업의 실시계획을 수립한 경우는 제외한다. <신설 2013.6.17., 2014.7.14., 2016.8.11.></p> <p>1. 「도로법」 제11조에 따른 고속국도로부터 300미터 이내에 주택건설지역이 있는 경우</p> <p>2. 「도로법」 제12조에 따른 일반국도(자동차 전용도로 또는 왕복 6차로 이상인 도로만 해당한다)와 같은 법 제14조에 따른 특별시도·광역시도(자동차 전용도로만 해당한다)로부터 150미터 이내에 주택건설지역이 있는 경우</p> <p>⑥ 제5항 각 호의 거리를 계산할 때에는 도로의 경계선(보도가 설치된 경우에는 도로와 보도와의 경계선을 말한다)부터 가장 가까운 공동주택의 외벽면까지의 거리를 기준으로 한다. <신설 2013.6.17.></p> <p>[제목개정 2013.6.17.]</p>	
제5절 주택의 감리 및 사용검사		
<p>제43조(주택의 감리자 지정 등) ① 사업계획승인권자가 제15조제1항 또는 제3항에 따른 주택건설사업계획을 승인하였을 때와 시장·군수·구청장이 제66조제1항에 따른 리모델링의 허가를 하였을 때에는 「건축사법」 또는 「건설기술 진흥법」에 따른 감리자격이 있는 자를 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 주택건설공사의 감리자로 지정하여야 한다</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제47조(감리자의 지정 및 감리원의 배치 등) ① 법 제43조제1항 본문에 따라 사업계획승인권자는 다음 각 호의 구분에 따른 자를 주택건설공사의 감리자로 지정하여야 한다. 이 경우 인접한 둘 이상의 주택단지에 대해서는 감리자를 공동으로 지정할 수 있다.</p> <p>1. 300세대 미만의 주택건설공사:</p>	<p>「주택법 시행규칙」</p> <p>제18조(감리원의 배치기준 등) ① 영 제47조제4항제1호에서 "국토교통부령으로 정하는 감리자격이 있는 자"란 다음 각 호의 구분에 따른 사람을 말한다.</p> <p>1. 감리업무를 총괄하는 총괄감리원의 경우</p> <p>가. 1천세대 미만의 주택건설공사:</p>

<p>다. 다만, 사업주체가 국가·지방자치단체·한국토지주택공사·지방공사 또는 대통령령으로 정하는 자인 경우와 「건축법」 제25조에 따라 공사감리를 하는 도시형 생활주택의 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>② 사업계획승인권자는 감리자가 감리자의 지정에 관한 서류를 부정 또는 거짓으로 제출하거나, 업무 수행 중 위반 사항이 있음을 알고도 묵인하는 등 대통령령으로 정하는 사유에 해당하는 경우에는 감리자를 교체하고, 그 감리자에 대하여는 1년의 범위에서 감리업무의 지정을 제한할 수 있다.</p> <p>③ 사업주체와 감리자 간의 책임 내용 및 범위는 이 법에서 규정한 것 외에는 당사자 간의 계약으로 정한다.</p> <p>④ 국토교통부장관은 제3항에 따른 계약을 체결할 때 사업주체와 감리자 간에 공정하게 계약이 체결되도록 하기 위하여 감리용역표준계약서를 정하여 보급할 수 있다.</p>	<p>다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자[해당 주택건설공사를 시공하는 자의 계열회사(「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 계열회사를 말한다)는 제외한다. 이하 제2호에서 같다]</p> <p>가. 「건축사법」 제23조제1항에 따라 건축사사무소개설신고를 한 자</p> <p>나. 「건설기술 진흥법」 제26조제1항에 따라 등록한 건설기술용역업자</p> <p>2. 300세대 이상의 주택건설공사: 「건설기술 진흥법」 제26조제1항에 따라 등록한 건설기술용역업자</p> <p>② 국토교통부장관은 제1항에 따른 지정에 필요한 다음 각 호의 사항에 관한 세부적인 기준을 정하여 고시할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 지정 신청에 필요한 제출서류 2. 다른 신청인에 대한 제출서류 공개 및 그 제출서류 내용의 타당성에 대한 이의신청 절차 3. 그 밖에 지정에 필요한 사항 <p>③ 사업계획승인권자는 제2항제1호에 따른 제출서류의 내용을 확인하기 위하여 필요하면 관계 기관의 장에게 사실 조회를 요청할 수 있다.</p> <p>④ 제1항에 따라 지정된 감리자는 다음 각 호의 기준에 따라 감리원을 배치하여 감리를 하여야 한다. <개정 2017.10.17.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 국토교통부령으로 정하는 감리자격이 있는 자를 공사현장에 상주시켜 감리할 것 2. 국토교통부장관이 정하여 고시하는 바에 따라 공사에 대한 감리업무를 총괄하는 총괄감리원 1명과 공사분야별 감리원을 각각 배치할 것 3. 총괄감리원은 주택건설공사 전기간(全期間)에 걸쳐 배치하고, 공사분야별 감리원은 해당 공사의 기간 동안 	<p>「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1 제2호에 따른 건설사업관리 업무를 수행하는 특급기술자 또는 고급기술자. 다만, 300세대 미만의 주택건설공사인 경우에는 다음의 요건을 모두 갖춘 사람을 포함한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 「건축사법」에 따른 건축사 또는 건축사보일 것 2) 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1 제2호에 따른 건설기술자 역량지수에 따라 등급을 산정한 결과 건설사업관리 업무를 수행하는 특급기술자 또는 고급기술자에 준하는 등급에 해당할 것 3) 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 3 제2호나목에 따른 기본교육 및 전문교육을 받았을 것 <p>나. 1천세대 이상의 주택건설공사: 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1 제2호에 따른 건설사업관리 업무를 수행하는 특급기술자</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 공사분야별 감리원의 경우: 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1 제2호에 따른 건설사업관리 업무를 수행하는 건설기술자. 다만, 300세대 미만의 주택건설공사인 경우에는 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 사람을 포함한다. <p>가. 「건축사법」에 따른 건축사 또는 건축사보일 것</p> <p>나. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1 제2호에 따른 건설기술자 역량지수에 따라 등급을 산정한 결과 건설사업관리 업무를 수행하는 초급 이상의 건설기술자에 준하는 등급에 해당할 것</p> <p>다. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 3 제2호나목에 따른 기본교육 및 전문교육을 받았을 것</p> <p>② 감리자는 사업주체와 협의하여 감리원의 배치계획을 작성한 후 사업</p>
--	---	--

	<p>배치할 것</p> <p>4. 감리원을 해당 주택건설공사 외의 건설공사에 중복하여 배치하지 아니할 것</p> <p>⑤ 감리자는 법 제16조제2항에 따라 착공신고를 하거나 감리업무의 범위에 속하는 각종 시험 및 자재확인 등을 하는 경우에는 서명 또는 날인을 하여야 한다.</p> <p>⑥ 주택건설공사에 대한 감리는 법 또는 이 영에서 정하는 사항 외에는 「건축사법」 또는 「건설기술 진흥법」에서 정하는 바에 따른다.</p> <p>⑦ 법 제43조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 자"란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 위탁관리 부동산투자회사를 말한다. <개정 2017.10.17></p> <p>1. 다음 각 목의 자가 단독 또는 공동으로 총지분의 50퍼센트를 초과하여 출자한 부동산투자회사일 것</p> <p>가. 국가</p> <p>나. 지방자치단체</p> <p>다. 한국토지주택공사</p> <p>라. 지방공사</p> <p>2. 해당 부동산투자회사의 자산관리회사가 한국토지주택공사일 것</p> <p>3. 사업계획승인 대상 주택건설사업이 공공주택건설사업일 것</p> <p>⑧ 제7항제2호에 따른 자산관리회사인 한국토지주택공사는 법 제44조제1항 및 이 조 제4항에 따라 감리를 수행하여야 한다.</p>	<p>계획승인권자 및 사업주체에게 각각 보고(전자문서에 의한 보고를 포함한다)하여야 한다. 배치계획을 변경하는 경우에도 또한 같다. <개정 2016.12.30></p> <p>③ 감리자는 법 제44조제2항에 따라 사업계획승인권자(법 제66조제1항에 따른 리모델링의 허가만 받은 경우는 허가권자를 말한다. 이하 이 조 및 제20조에서 같다) 및 사업주체에게 분기별로 감리업무 수행 상황을 보고(전자문서에 따른 보고를 포함한다)하여야 하며, 감리업무를 완료하였을 때에는 최종보고서를 제출(전자문서에 따른 제출을 포함한다)하여야 한다.</p>
	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제48조(감리자의 교체) ① 법 제43조제2항에서 "업무 수행 중 위반 사항이 있음을 알고도 묵인하는 등 대통령령으로 정하는 사유에 해당하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <p>1. 감리업무 수행 중 발견한 위반사항을 묵인한 경우</p>	

	<p>2. 법 제44조제4항 후단에 따른 이의신청 결과 같은 조 제3항에 따른 시정 통지가 3회 이상 잘못된 것으로 판정된 경우</p> <p>3. 공사기간 중 공사현장에 1개월 이상 감리원을 상주시키지 아니한 경우. 이 경우 기간 계산은 제47조제4항에 따라 감리원별로 상주시켜야 할 기간에 각 감리원이 상주하지 아니한 기간을 합산한다.</p> <p>4. 감리자 지정에 관한 서류를 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 작성·제출한 경우</p> <p>5. 감리자 스스로 감리업무 수행의 포기 의사를 밝힌 경우</p> <p>② 사업계획승인권자는 법 제43조제2항에 따라 감리자를 교체하려는 경우에는 해당 감리자 및 시공자·사업주체의 의견을 들어야 한다.</p> <p>③ 사업계획승인권자는 제1항제5호에도 불구하고 감리자가 다음 각 호의 사유로 감리업무 수행을 포기한 경우에는 그 감리자에 대하여 법 제43조제2항에 따른 감리업무 지정제한을 하여서는 아니 된다.</p> <p>1. 사업주체의 부도·파산 등으로 인한 공사 중단</p> <p>2. 1년 이상의 착공 지연</p> <p>3. 그 밖에 천재지변 등 부득이한 사유</p>	
<p>제44조(감리자의 업무 등) ① 감리자는 자기에게 소속된 자를 대통령령으로 정하는 바에 따라 감리원으로 배치하고, 다음 각 호의 업무를 수행하여야 한다.</p> <p>1. 시공자가 설계도서에 맞게 시공하는지 여부의 확인</p> <p>2. 시공자가 사용하는 건축자재가 관계 법령에 따른 기준에 맞는 건축자재인지 여부의 확인</p> <p>3. 주택건설공사에 대하여 「건설기</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제47조(감리자의 지정 및 감리원의 배치 등) ① 법 제43조제1항 본문에 따라 사업계획승인권자는 다음 각 호의 구분에 따른 자를 주택건설공사의 감리자로 지정하여야 한다. 이 경우 인접한 둘 이상의 주택단지에 대해서는 감리자를 공동으로 지정할 수 있다.</p> <p>1. 300세대 미만의 주택건설공사: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자[해당 주택건설공사를 시공하는 자</p>	<p>「주택법 시행규칙」</p> <p>제18조(감리원의 배치기준 등) ① 영 제47조제4항제1호에서 "국토교통부령으로 정하는 감리자격이 있는 자"란 다음 각 호의 구분에 따른 사람을 말한다.</p> <p>1. 감리업무를 총괄하는 총괄감리원의 경우</p> <p>가. 1천세대 미만의 주택건설공사: 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1 제2호에 따른 건설사업관리 업무를 수</p>

<p>술 진흥법」 제55조에 따른 품질시험을 하였는지 여부의 확인</p> <p>4. 시공자가 사용하는 마감자재 및 제품이 제54조제3항에 따라 사업주체가 시장·군수·구청장에게 제출한 마감자재 목록표 및 영상물 등과 동일한지 여부의 확인</p> <p>5. 그 밖에 주택건설공사의 시공감리에 관한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항</p> <p>② 감리자는 제1항 각 호에 따른 업무의 수행 상황을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 사업계획승인권자(제66조제1항에 따른 리모델링의 허가만 받은 경우는 허가권자를 말한다. 이하 이 조, 제45조, 제47조 및 제48조에서 같다) 및 사업주체에게 보고하여야 한다.</p> <p>③ 감리자는 제1항 각 호의 업무를 수행하면서 위반 사항을 발견하였을 때에는 지체 없이 시공자 및 사업주체에게 위반 사항을 시정할 것을 통지하고, 7일 이내에 사업계획승인권자에게 그 내용을 보고하여야 한다.</p> <p>④ 시공자 및 사업주체는 제3항에 따른 시정 통지를 받은 경우에는 즉시 해당 공사를 중지하고 위반 사항을 시정한 후 감리자의 확인을 받아야 한다. 이 경우 감리자의 시정 통지에 이의가 있을 때에는 즉시 그 공사를 중지하고 사업계획승인권자에게 서면으로 이의신청을 할 수 있다.</p> <p>⑤ 제43조제1항에 따른 감리자의 지정 방법 및 절차와 제4항에 따른 이의신청의 처리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p>⑥ 사업주체는 감리자에게 국토교통부령으로 정하는 절차 등에 따라 공사감리비를 지급하여야 한다.</p>	<p>의 계열회사(「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 계열회사를 말한다)는 제외한다. 이하 제2호에서 같다]</p> <p>가. 「건축사법」 제23조제1항에 따라 건축사사무소개설신고를 한 자</p> <p>나. 「건설기술 진흥법」 제26조제1항에 따라 등록한 건설기술용역업자</p> <p>2. 300세대 이상의 주택건설공사: 「건설기술 진흥법」 제26조제1항에 따라 등록한 건설기술용역업자</p> <p>② 국토교통부장관은 제1항에 따른 지정에 필요한 다음 각 호의 사항에 관한 세부적인 기준을 정하여 고시할 수 있다.</p> <p>1. 지정 신청에 필요한 제출서류</p> <p>2. 다른 신청인에 대한 제출서류 공개 및 그 제출서류 내용의 타당성에 대한 이의신청 절차</p> <p>3. 그 밖에 지정에 필요한 사항</p> <p>③ 사업계획승인권자는 제2항제1호에 따른 제출서류의 내용을 확인하기 위하여 필요하면 관계 기관의 장에게 사실 조회를 요청할 수 있다.</p> <p>④ 제1항에 따라 지정된 감리자는 다음 각 호의 기준에 따라 감리원을 배치하여 감리를 하여야 한다. <개정 2017.10.17.></p> <p>1. 국토교통부령으로 정하는 감리자격이 있는 자를 공사현장에 상주시켜 감리할 것</p> <p>2. 국토교통부장관이 정하여 고시하는 바에 따라 공사에 대한 감리업무를 총괄하는 총괄감리원 1명과 공사분야별 감리원을 각각 배치할 것</p> <p>3. 총괄감리원은 주택건설공사 전기간(全期間)에 걸쳐 배치하고, 공사분야별 감리원은 해당 공사의 기간 동안 배치할 것</p> <p>4. 감리원을 해당 주택건설공사 외</p>	<p>행하는 특급기술자 또는 고급기술자. 다만, 300세대 미만의 주택건설공사인 경우에는 다음의 요건을 모두 갖춘 사람을 포함한다.</p> <p>1) 「건축사법」에 따른 건축사 또는 건축사보일 것</p> <p>2) 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1 제2호에 따른 건설기술자 역량지수에 따라 등급을 산정한 결과 건설사업관리 업무를 수행하는 특급기술자 또는 고급기술자에 준하는 등급에 해당할 것</p> <p>3) 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 3 제2호나목에 따른 기본교육 및 전문교육을 받았을 것</p> <p>나. 1천세대 이상의 주택건설공사: 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1 제2호에 따른 건설사업관리 업무를 수행하는 특급기술자</p> <p>2. 공사분야별 감리원의 경우: 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1 제2호에 따른 건설사업관리 업무를 수행하는 건설기술자. 다만, 300세대 미만의 주택건설공사인 경우에는 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 사람을 포함한다.</p> <p>가. 「건축사법」에 따른 건축사 또는 건축사보일 것</p> <p>나. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1 제2호에 따른 건설기술자 역량지수에 따라 등급을 산정한 결과 건설사업관리 업무를 수행하는 초급 이상의 건설기술자에 준하는 등급에 해당할 것</p> <p>다. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 3 제2호나목에 따른 기본교육 및 전문교육을 받았을 것</p> <p>② 감리자는 사업주체와 협의하여 감리원의 배치계획을 작성한 후 사업계획승인권자 및 사업주체에게 각각 보고(전자문서에 의한 보고를 포함한</p>
---	---	--

<p>의 건설공사에 중복하여 배치하지 아니할 것</p> <p>⑤ 감리자는 법 제16조제2항에 따라 착공신고를 하거나 감리업무의 범위에 속하는 각종 시험 및 자재확인 등을 하는 경우에는 서명 또는 날인을 하여야 한다.</p> <p>⑥ 주택건설공사에 대한 감리는 법 또는 이 영에서 정하는 사항 외에는 「건축사법」 또는 「건설기술 진흥법」에서 정하는 바에 따른다.</p> <p>⑦ 법 제43조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 자"란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 위탁관리 부동산투자회사를 말한다. <개정 2017.10.17.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 다음 각 목의 자가 단독 또는 공동으로 총지분의 50퍼센트를 초과하여 출자한 부동산투자회사일 것 가. 국가 나. 지방자치단체 다. 한국토지주택공사 라. 지방공사 2. 해당 부동산투자회사의 자산관리회사가 한국토지주택공사일 것 3. 사업계획승인 대상 주택건설사업이 공공주택건설사업일 것 <p>⑧ 제7항제2호에 따른 자산관리회사인 한국토지주택공사는 법 제44조제1항 및 이 조 제4항에 따라 감리를 수행하여야 한다.</p>	<p>다)하여야 한다. 배치계획을 변경하는 경우에도 또한 같다. <개정 2016.12.30.></p> <p>③ 감리자는 법 제44조제2항에 따라 사업계획승인권자(법 제66조제1항에 따른 리모델링의 허가만 받은 경우는 허가권자를 말한다. 이하 이 조 및 제20조에서 같다) 및 사업주체에게 분기별로 감리업무 수행 상황을 보고(전자문서에 따른 보고를 포함한다)하여야 하며, 감리업무를 완료하였을 때에는 최종보고서를 제출(전자문서에 따른 제출을 포함한다)하여야 한다.</p>	
<p>「주택법 시행령」</p> <p>제49조(감리자의 업무) ① 법 제44조제1항제5호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 업무를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 설계도서가 해당 지형 등에 적합한지에 대한 확인 2. 설계변경에 관한 적정성 확인 3. 시공계획·예정공정표 및 시공도면 등의 검토·확인 4. 방수·방음·단열시공의 적정성 확 		

	<p>보, 재해의 예방, 시공상의 안전관리 및 그 밖에 건축공사의 질적 향상을 위하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항에 대한 검토·확인</p> <p>② 국토교통부장관은 주택건설공사의 시공감리에 관한 세부적인 기준을 정하여 고시할 수 있다.</p>	
	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제50조(이의신청의 처리) 사업계획승인권자는 법 제44조제4항 후단에 따른 이의신청을 받은 경우에는 이의신청을 받은 날부터 10일 이내에 처리 결과를 회신하여야 한다. 이 경우 감리자에게도 그 결과를 통보하여야 한다.</p>	
		<p>「주택법 시행규칙」</p> <p>제18조(감리원의 배치기준 등) ① 영 제47조제4항제1호에서 "국토교통부령으로 정하는 감리자격이 있는 자"란 다음 각 호의 구분에 따른 사람을 말한다.</p> <p>1. 감리업무를 총괄하는 총괄감리원의 경우</p> <p>가. 1천세대 미만의 주택건설공사: 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1 제2호에 따른 건설사업관리 업무를 수행하는 특급기술자 또는 고급기술자. 다만, 300세대 미만의 주택건설공사인 경우에는 다음의 요건을 모두 갖춘 사람을 포함한다.</p> <p>1) 「건축사법」에 따른 건축사 또는 건축사보일 것</p> <p>2) 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1 제2호에 따른 건설기술자 역량지수에 따라 등급을 산정한 결과 건설사업관리 업무를 수행하는 특급기술자 또는 고급기술자에 준하는 등급에 해당할 것</p> <p>3) 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 3 제2호나목에 따른 기본교육 및 전문교육을 받았을 것</p> <p>나. 1천세대 이상의 주택건설공사:</p>

		<p>「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1 제2호에 따른 건설사업관리 업무를 수행하는 특급기술자</p> <p>2. 공사분야별 감리원의 경우: 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1 제2호에 따른 건설사업관리 업무를 수행하는 건설기술자. 다만, 300세대 미만의 주택건설공사인 경우에는 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 사람을 포함한다.</p> <p>가. 「건축사법」에 따른 건축사 또는 건축사보일 것</p> <p>나. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1 제2호에 따른 건설기술자 역량지수에 따라 등급을 산정한 결과 건설사업관리 업무를 수행하는 초급 이상의 건설기술자에 준하는 등급에 해당할 것</p> <p>다. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 3 제2호나목에 따른 기본교육 및 전문교육을 받았을 것</p> <p>② 감리자는 사업주체와 협의하여 감리원의 배치계획을 작성한 후 사업계획승인권자 및 사업주체에게 각각 보고(전자문서에 의한 보고를 포함한다)하여야 한다. 배치계획을 변경하는 경우에도 또한 같다. <개정 2016.12.30.></p> <p>③ 감리자는 법 제44조제2항에 따라 사업계획승인권자(법 제66조제1항에 따른 리모델링의 허가만 받은 경우는 허가권자를 말한다. 이하 이 조 및 제20조에서 같다) 및 사업주체에게 분기별로 감리업무 수행 상황을 보고(전자문서에 따른 보고를 포함한다)하여야 하며, 감리업무를 완료하였을 때에는 최종보고서를 제출(전자문서에 따른 제출을 포함한다)하여야 한다.</p>
제45조(감리자의 업무 협조) ① 감리자는 「전력기술관리법」 제14조의2, 「정보통신공사업법」 제8조, 「소방시설공사업법」 제17조에 따라 감리업	「주택법 시행령」 제51조(다른 법률에 따른 감리자의 자료제출) 법 제45조제2항에서 "공정별 감리계획서 등 대통령령으로 정	

<p>무를 수행하는 자(이하 "다른 법률에 따른 감리자"라 한다)와 서로 협력하여 감리업무를 수행하여야 한다.</p> <p>② 다른 법률에 따른 감리자는 공정별 감리계획서 등 대통령령으로 정하는 자료를 감리자에게 제출하여야 하며, 감리자는 제출된 자료를 근거로 다른 법률에 따른 감리자와 협의하여 전체 주택건설공사에 대한 감리계획서를 작성하여 감리업무를 착수하기 전에 사업계획승인권자에게 보고하여야 한다.</p> <p>③ 감리자는 주택건설공사의 품질·안전 관리 및 원활한 공사 진행을 위하여 다른 법률에 따른 감리자에게 공정 보고 및 시정을 요구할 수 있으며, 다른 법률에 따른 감리자는 요청에 따라야 한다.</p>	<p>하는 자료"란 다음 각 호의 자료를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 공정별 감리계획서 2. 공정보고서 3. 공사분야별로 필요한 부분에 대한 상세시공도면 	
<p>제46조(건축구조기술사와의 협력) ① 수직증축형 리모델링(세대수가 증가되지 아니하는 리모델링을 포함한다. 이하 같다)의 감리자는 감리업무 수행 중에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 확인된 경우에는 「국가기술자격법」에 따른 건축구조기술사(해당 건축물의 리모델링 구조설계를 담당한 자를 말하며, 이하 "건축구조기술사"라 한다)의 협력을 받아야 한다. 다만, 구조설계를 담당한 건축구조기술사가 사망하는 등 대통령령으로 정하는 사유로 감리자가 협력을 받을 수 없는 경우에는 대통령령으로 정하는 건축구조기술사의 협력을 받아야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 수직증축형 리모델링 허가 시 제출한 구조도 또는 구조계산서와 다르게 시공하고자 하는 경우 2. 내력벽(耐力壁), 기둥, 바닥, 보 등 건축물의 주요 구조부에 대하여 수직증축형 리모델링 허가 시 제출한 도면보다 상세한 도면 작성이 필요한 경우 	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제52조(건축구조기술사와의 협력) ① 법 제46조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 "구조설계를 담당한 건축구조기술사가 사망하는 등 대통령령으로 정하는 사유로 감리자가 협력을 받을 수 없는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 구조설계를 담당한 건축구조기술사(「국가기술자격법」에 따른 건축구조기술사로서 해당 건축물의 리모델링을 담당한 자를 말한다. 이하 같다)의 사망 또는 실종으로 감리자가 협력을 받을 수 없는 경우 2. 구조설계를 담당한 건축구조기술사의 해외 체류, 장기 입원 등으로 감리자가 즉시 협력을 받을 수 없는 경우 3. 구조설계를 담당한 건축구조기술사가 「국가기술자격법」에 따라 국가기술자격이 취소되거나 정지되어 감리자가 협력을 받을 수 없는 경우 	

<p>3. 내력벽, 기둥, 바닥, 보 등 건축물의 주요 구조부의 철거 또는 보강 공사를 하는 경우로서 국토교통부령으로 정하는 경우</p> <p>4. 그 밖에 건축물의 구조에 영향을 미치는 사항으로서 국토교통부령으로 정하는 경우</p> <p>② 제1항에 따라 감리자에게 협력한 건축구조기술사는 분기별 감리보고서 및 최종 감리보고서에 감리자와 함께 서명날인하여야 한다.</p> <p>③ 제1항에 따라 협력을 요청받은 건축구조기술사는 독립되고 공정한 입장에서 성실하게 업무를 수행하여야 한다.</p> <p>④ 수직증축형 리모델링을 하려는</p>	<p>② 법 제46조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 "대통령령으로 정하는 건축구조기술사"란 리모델링주택조합 등 리모델링을 하는 자(이하 이 조에서 "리모델링주택조합등"이라 한다)가 추천하는 건축구조기술사를 말한다.</p> <p>③ 수직증축형 리모델링(세대수가 증가하지 아니하는 리모델링을 포함한 다)의 감리자는 구조설계를 담당한 건축구조기술사가 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 경우에는 지체 없이 리모델링주택조합등에 건축구조기술사 추천을 의뢰하여야 한다. 이 경우 추천의뢰를 받은 리모델링주택조합등은 지체 없이 건축구조기술사를 추천하여야 한다.</p>	
<p>자는 제1항에 따라 감리자에게 협력한 건축구조기술사에게 적정한 대가를 지급하여야 한다.</p>		<p>「주택법 시행규칙」</p> <p>제19조(건축구조기술사와의 협력) ① 법 제46조제1항제3호에서 "국토교통부령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 내력벽(耐力壁), 기둥, 바닥, 보 등 건축물의 주요 구조부의 철거 공사를 하는 경우로서 철거 범위나 공법의 변경이 필요한 경우 2. 내력벽, 기둥, 바닥, 보 등 건축물의 주요 구조부의 보강 공사를 하는 경우로서 공법이나 재료의 변경이 필요한 경우 <p>② 법 제46조제1항제4호에서 "국토교통부령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 수직·수평 증축에 따른 골조 공사시 기존 부위와 증축 부위의 접합부에 대한 공법이나 재료의 변경이 필요한 경우 2. 건축물 주변의 굴착공사로 구조 안전에 영향을 주는 경우
제47조(부실감리자 등에 대한 조치)		

<p>사업계획승인권자는 제43조 및 제44조에 따라 지정·배치된 감리자 또는 감리원(다른 법률에 따른 감리자 또는 그에게 소속된 감리원을 포함한다)이 그 업무를 수행할 때 고의 또는 중대한 과실로 감리를 부실하게 하거나 관계 법령을 위반하여 감리를 함으로써 해당 사업주체 또는 입주자 등에게 피해를 입히는 등 주택건설공사가 부실하게 된 경우에는 그 감리자의 등록 또는 감리원의 면허나 그 밖의 자격인정 등을 한 행정기관의 장에게 등록말소·면허취소·자격정지·영업정지나 그 밖에 필요한 조치를 하도록 요청할 수 있다.</p>		
<p>제48조(감리자에 대한 실태점검 등) ① 사업계획승인권자는 주택건설공사의 부실방지, 품질 및 안전 확보를 위하여 해당 주택건설공사의 감리자를 대상으로 각종 시험 및 자재확인 업무에 대한 이행 실태 등 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 실태점검(이하 "실태점검"이라 한다)을 실시할 수 있다. ② 사업계획승인권자는 실태점검 결과 제44조제1항에 따른 감리업무의 소홀이 확인된 경우에는 시정명령을 하거나, 제43조제2항에 따라 감리자 교체를 하여야 한다. ③ 사업계획승인권자는 실태점검에 따른 감리자에 대한 시정명령 또는 교체지시 사실을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 보고하여야 하며, 국토교통부장관은 해당 내용을 종합관리하여 제43조제1항에 따른 감리자 지정에 관한 기준에 반영할 수 있다.</p>	<p>「주택법 시행령」 제53조(감리자에 대한 실태점검 항목) 법 제48조제1항에서 "각종 시험 및 자재확인 업무에 대한 이행 실태 등 대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 감리원의 적정자격 보유 여부 및 상주이행 상태 등 감리원 구성 및 운영에 관한 사항 2. 시공 상태 확인 등 시공관리에 관한 사항 3. 각종 시험 및 자재품질 확인 등 품질관리에 관한 사항 4. 안전관리 등 현장관리에 관한 사항 5. 그 밖에 사업계획승인권자가 실태점검이 필요하다고 인정하는 사항</p>	<p>「주택법 시행규칙」 제20조(감리자에 대한 시정명령 또는 교체지시의 보고) 사업계획승인권자는 법 제48조제2항에 따라 감리자에 대하여 시정명령을 하거나 교체지시를 한 경우에는 같은 조 제3항에 따라 시정명령 또는 교체지시를 한 날부터 7일 이내에 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.</p>
<p>제49조(사용검사 등) ① 사업주체는 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 시행하는 주택건설사업 또는 대</p>	<p>「주택법 시행령」 제54조(사용검사 등) ① 법 제49조제1항 본문에서 "대통령령으로 정하는</p>	

<p>지조성사업을 완료한 경우에는 주택 또는 대지에 대하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장(국가 또는 한국토지주택공사가 사업주체인 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 사용검사를 받아야 한다. 다만, 제15조제3항에 따라 사업계획을 승인받은 경우에는 완공된 주택에 대하여 공구별로 사용검사(이하 "분할 사용검사"라 한다)를 받을 수 있고, 사업계획승인 조건의 미이행 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 공사가 완료된 주택에 대하여 동별로 사용검사(이하 "동별 사용검사"라 한다)를 받을 수 있다.</p> <p>② 사업주체가 제1항에 따른 사용검사를 받았을 때에는 제19조제1항에 따라 의제되는 인·허가등에 따른 해당 사업의 사용승인·준공검사 또는 준공인가 등을 받은 것으로 본다. 이 경우 제1항에 따른 사용검사를 하는 시장·군수·구청장(이하 "사용검사권자"라 한다)은 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다.</p> <p>③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 구분에 따라 해당 주택의 시공을 보증한 자, 해당 주택의 시공자 또는 입주예정자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 사용검사를 받을 수 있다.</p>	<p>경우"란 제27조제3항 각 호에 대하여 국토교통부장관으로부터 법 제15조에 따른 사업계획의 승인을 받은 경우를 말한다.</p> <p>② 법 제49조제1항 단서에서 "사업계획승인 조건의 미이행 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법 제15조에 따른 사업계획승인의 조건으로 부과된 사항의 미이행 2. 하나의 주택단지의 입주자를 분할 모집하여 전체 단지의 사용검사를 마치기 전에 입주가 필요한 경우 3. 그 밖에 사업계획승인권자가 동별로 사용검사를 받을 필요가 있다고 인정하는 경우 <p>③ 법 제49조에 따른 사용검사권자(이하 "사용검사권자"라 한다)는 사용검사의 대상인 주택 또는 대지가 사업계획의 내용에 적합한지를 확인하여야 한다.</p> <p>④ 제3항에 따른 사용검사는 신청일부터 15일 이내에 하여야 한다.</p> <p>⑤ 법 제49조제2항 후단에 따라 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 정당한 사유가 없으면 그 요청을 받은 날부터 10일 이내에 의견을 제시하여야 한다.</p>	
<p>1. 사업주체가 파산 등으로 사용검사를 받을 수 없는 경우에는 해당 주택의 시공을 보증한 자 또는 입주예정자</p> <p>2. 사업주체가 정당한 이유 없이 사용검사를 위한 절차를 이행하지 아니하는 경우에는 해당 주택의 시공을 보증한 자, 해당 주택의 시공자 또는 입주예정자. 이 경우 사용검사권자는 사업주체가 사용검사를 받지 아니하는 정당한 이유를 밝히지 못하면 사용검사를 거부하거나 지연할 수 없다.</p> <p>④ 사업주체 또는 입주예정자는 제</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제55조(시공보증자 등의 사용검사) ① 사업주체가 파산 등으로 주택건설사업을 계속할 수 없는 경우에는 법 제49조제3항제1호에 따라 해당 주택의 시공을 보증한 자(이하 "시공보증자"라 한다)가 잔여공사를 시공하고 사용검사를 받아야 한다. 다만, 시공보증자가 없거나 파산 등으로 시공을 할 수 없는 경우에는 입주예정자의 대표회의(이하 "입주예정자대표회의"라 한다)가 시공자를 정하여 잔여공사를 시공하고 사용검사를 받아야 한다.</p>	<p>「주택법 시행규칙」</p> <p>제22조(입주예정자대표회의의 구성) 사용검사권자는 영 제55조제1항 단서에 따라 입주예정자대표회의가 사용검사를 받아야 하는 경우에는 입주예정자로 구성된 대책회의를 소집하여 그 내용을 통보하고, 건축공사 현장에 10일 이상 그 사실을 공고하여야 한다. 이 경우 입주예정자는 그 과반수의 동의로 10명 이내의 입주예정자로 구성된 입주예정자대표회의를 구성하여야 한다.</p>

<p>1항에 따른 사용검사를 받은 후가 아니면 주택 또는 대지를 사용하게 하거나 이를 사용할 수 없다. 다만, 대통령령으로 정하는 경우로서 사용검사권자의 임시 사용승인을 받은 경우에는 그러하지 아니하다.</p>	<p>② 제1항에 따라 사용검사를 받은 경우에는 사용검사를 받은 자의 구분에 따라 시공보증자 또는 세대별 입주자의 명의로 건축물관리대장 등재 및 소유권보존등기를 할 수 있다.</p> <p>③ 입주예정자대표회의의 구성·운영 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.</p> <p>④ 법 제49조제3항제2호에 따라 시공보증자, 해당 주택의 시공자 또는 입주예정자가 사용검사를 신청하는 경우 사용검사권자는 사업주체에게 사용검사를 받지 아니하는 정당한 이유를 제출할 것을 요청하여야 한다. 이 경우 사업주체는 요청받은 날부터 7일 이내에 의견을 통지하여야 한다.</p>	
	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제56조(임시 사용승인) ① 법 제49조 제4항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 구분에 따른 경우를 말한다.</p> <p>1. 주택건설사업의 경우: 건축물의 동별로 공사가 완료된 경우</p> <p>2. 대지조성사업의 경우: 구획별로 공사가 완료된 경우</p> <p>② 법 제49조제4항 단서에 따른 임시 사용승인을 받으려는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 사용검사권자에게 임시 사용승인을 신청하여야 한다.</p> <p>③ 사용검사권자는 제2항에 따른 신청을 받은 때에는 임시 사용승인대상인 주택 또는 대지가 사업계획의 내용에 적합하고 사용에 지장이 없는 경우에만 임시사용을 승인할 수 있다. 이 경우 임시 사용승인의 대상이 공동주택인 경우에는 세대별로 임시 사용승인을 할 수 있다.</p>	<p>「주택법 시행규칙」</p> <p>제21조(사용검사 등) ① 법 제49조 및 영 제56조제2항에 따라 사용검사를 받거나 임시 사용승인을 받으려는 자는 별지 제23호서식의 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 사용검사권자(법 제49조 및 영 제90조에 따라 사용검사 또는 임시 사용승인을 하는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장)를 말한다. 이하 같다)에게 제출(전자문서에 따른 제출을 포함한다)하여야 한다.</p> <p>1. 감리자의 감리의견서(주택건설사업인 경우만 해당한다)</p> <p>2. 시공자의 공사확인서(영 제55조 제1항 단서에 따라 입주예정자대표회의가 사용검사 또는 임시 사용승인을 신청하는 경우만 해당한다)</p> <p>② 사용검사권자는 영 제54조제3항 또는 영 제56조제3항에 따른 확인 결과 적합한 경우에는 사용검사 또는 임시 사용승인을 신청한 자에게 별지 제24호서식의 사용검사 확인증 또는 별지 제25호서식의 임시사용승인서를 발급하여야 한다.</p> <p>「주택법 시행규칙」</p>

		<p>제21조(사용검사 등) ① 법 제49조 및 영 제56조제2항에 따라 사용검사를 받거나 임시 사용승인을 받으려는 자는 별지 제23호서식의 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 사용검사권자(법 제49조 및 영 제90조에 따라 사용검사 또는 임시 사용승인을 하는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장)를 말한다. 이하 같다)에게 제출(전자문서에 따른 제출을 포함한다)하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 감리자의 감리의견서(주택건설사업인 경우만 해당한다) 2. 시공자의 공사확인서(영 제55조제1항 단서에 따라 입주예정자대표회의가 사용검사 또는 임시 사용승인을 신청하는 경우만 해당한다) <p>② 사용검사권자는 영 제54조제3항 또는 영 제56조제3항에 따른 확인 결과 적합한 경우에는 사용검사 또는 임시 사용승인을 신청한 자에게 별지 제24호서식의 사용검사 확인증 또는 별지 제25호서식의 임시사용승인서를 발급하여야 한다.</p>
<p>제50조(사용검사 등의 특례에 따른 하자보수보증금 면제) ① 제49조제3항에 따라 사업주체의 파산 등으로 입주예정자가 사용검사를 받을 때에는 「공동주택관리법」 제38조제1항에도 불구하고 입주예정자의 대표회의가 사용검사권자에게 사용검사를 신청할 때 하자보수보증금을 예치하여야 한다.</p> <p>② 제1항에 따라 입주예정자의 대표회의가 하자보수보증금을 예치할 경우 제49조제4항에도 불구하고 2015년 12월 31일 당시 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 사실상 완공된 주택에 사업주체의 파산 등으로 제49조제1항 또는 제3항에 따른 사용검사를 받지 아니하고 무단으로 점유하여 거주(이하 이 조에서 "무단거주"라 한다)하는 입주예정자가 2016년 12월 31일까지 사용검사권자에게 사용검사를 신</p>		

<p>청할 때에는 다음 각 호의 구분에 따라 「공동주택관리법」 제38조제1항에 따른 하자보수보증금을 면제하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 무단거주한 날부터 1년이 경과한 때: 10퍼센트 2. 무단거주한 날부터 2년이 경과한 때: 35퍼센트 3. 무단거주한 날부터 3년이 경과한 때: 55퍼센트 4. 무단거주한 날부터 4년이 경과한 때: 70퍼센트 5. 무단거주한 날부터 5년이 경과한 때: 85퍼센트 6. 무단거주한 날부터 10년이 경과한 때: 100퍼센트 <p>③ 제2항 각 호의 무단거주한 날은 주택에 최초로 입주예정자가 입주한 날을 기산일로 한다. 이 경우 입주예정자가 입주한 날은 주민등록 신고일이나 전기, 수도요금 영수증 등으로 확인한다.</p> <p>④ 제1항에 따라 무단거주하는 입주예정자가 사용검사를 받았을 때에는 제49조제2항을 준용한다. 이 경우 "사업주체"를 "무단거주하는 입주예정자"로 본다.</p> <p>⑤ 제1항에 따라 입주예정자의 대표회의가 하자보수보증금을 예치한 경우 「공동주택관리법」 제36조제3항에 따른 담보책임기간은 제2항에 따라 면제받은 기간만큼 줄어드는 것으로 본다. <개정 2017.4.18.></p>		
제6절 공업화주택의 인정 등		
<p>제51조(공업화주택의 인정 등) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부분을 국토교통부령으로 정하는 성능기준 및 생산기준에 따라 맞춤식 등 공업화공법으로 건설하는 주택을 공업화주택(이</p>	<p>「주택법 시행령」 제57조(공업화주택의 인정 등) 법 제51조에 따른 공업화주택의 인정에 관한 사항은 「주택건설기준 등에 관한 규정」으로 정한다.</p>	

<p>하 "공업화주택"이라 한다)으로 인정할 수 있다.</p> <p>1. 주요 구조부의 전부 또는 일부</p> <p>2. 세대별 주거 공간의 전부 또는 일부[거실(「건축법」 제2조제6호에 따른다)·화장실·욕조 등 일부로서의 기능이 가능한 단위 공간을 말한다]</p> <p>② 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수는 다음 각 호의 구분에 따라 주택을 건설하려는 자에 대하여 「건설산업기본법」 제9조제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 주택을 건설하게 할 수 있다.</p> <p>1. 국토교통부장관: 「건설기술 진흥법」 제14조에 따라 국토교통부장관이 고시한 새로운 건설기술을 적용하여 건설하는 공업화주택</p> <p>2. 시·도지사 또는 시장·군수: 공업화주택</p> <p>③ 공업화주택의 인정에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>	<p>「주택건설기준 등에 관한 규정」</p> <p>제61조의2(공업화주택의 인정등) ①법 제51조제1항에 따른 공업화주택의 인정을 받고자 하는 자는 국토교통부령이 정하는 공업화주택인정신청서에 다음 각호의 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. <개정 1994.12.23., 1994.12.30., 2003.11.29., 2008.2.29., 2011.12.28., 2013.3.23., 2016.8.11.></p> <p>1. 설계 및 제품설명서</p> <p>2. 설계도면·제작도면 및 시방서</p> <p>3. 구조 및 성능에 관한 시험성적서 또는 구조안전확인서(건축구조 분야의 기술사가 구조안전성능 평가가 가능하다고 확인하여 작성한 것만 해당한다)</p> <p>4. 생산공정·건설공정·생산능력 및 품질관리계획을 기재한 서류</p> <p>② 국토교통부장관은 제1항에 따라 공업화주택의 인정 신청을 받은 경우에는 그 신청을 받은 날부터 60일 이내에 인정 여부를 통보하여야 한다. 다만, 서류보완 등 부득이한 사유로 처리기간의 연장이 필요한 경우에는 10일 이내의 범위에서 한 번만 연장할 수 있다. <신설 2014.10.28.></p> <p>③국토교통부장관은 법 제51조제1항에 따라 공업화주택을 인정하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 공업화주택인정서를 신청인에게 발급하고 이를 공고하여야 한다. <개정 1994.12.23., 1994.12.30., 2008.2.29., 2011.12.28., 2013.3.23., 2016.8.11.></p> <p>④제3항의 규정에 의한 공업화주택 인정서를 교부받은 자는 국토교통부령이 정하는 바에 따라 공업화주택의 생산 및 건설실적을 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. <개정 1994.12.23., 1994.12.30., 2008.2.29., 2013.3.23.></p> <p>⑤공업화주택 인정의 유효기간은 제3항의 규정에 의한 공고일부터 5년으로 한다.</p>	<p>「주택건설기준 등에 관한 규칙」</p> <p>제15조(공업화주택인정신청서등) ①영 제61조의2에 따른 공업화주택인정신청서는 별지 제1호의3서식에 따른다. <개정 1999.9.29., 2008.9.25.></p> <p>②영 제61조의2제3항의 규정에 의한 공업화주택 인정서는 별지 제2호서식에 의한다. <개정 1999.9.29.></p> <p>③제2항의 규정에 의한 공업화주택 인정서를 분실 또는 훼손한 자로서 그의 재교부를 받고자 하는 자는 별지 제3호서식에 의한 재교부신청서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. <개정 1995.2.23., 1999.9.29., 2008.3.14., 2013.3.23.></p> <p>④제2항의 규정에 의한 공업화주택 인정서를 교부받은 자는 영 제61조의2제4항의 규정에 의하여 별지 제4호서식의 공업화주택의 생산 및 건설실적보고서를 매년 1월 15일까지 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. <개정 1995.2.23., 1999.9.29., 2008.3.14., 2013.3.23.></p> <p>[본조신설 1993.7.20.]</p> <p>[종전 제15조는 삭제, 제22조의4에서 이동 <1999.9.29.>]</p>
---	---	---

	<p>⑥법 제51조제2항에 따라 공업화주택 또는 국토교통부장관이 고시한 새로운 건설기술을 적용하여 건설하는 주택을 건설하는 자는 「건설산업기본법」 제40조의 규정에 따라 건설공사의 현장에 건설기술자를 배치하여야 한다. <개정 1994.12.23., 1994.12.30., 1999.9.29., 2003.11.29., 2005.6.30., 2008.2.29., 2013.3.23., 2016.8.11.></p> <p>[본조신설 1993.2.20.]</p>	
		<p>「주택건설기준 등에 관한 규칙」</p> <p>제13조(공업화주택의 성능 및 생산기준) 법 제51조제1항에 따른 공업화주택의 성능 및 생산기준은 별표 6과 같다. <개정 1999.9.29., 2003.12.15., 2016.8.12.></p> <p>[본조신설 1993.7.20.]</p> <p>[종전 제13조는 삭제, 제22조의2에서 이동 <1999.9.29.>]</p>
<p>제52조(공업화주택의 인정취소) 국토교통부장관은 제51조제1항에 따라 공업화주택을 인정받은 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 공업화주택의 인정을 취소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 그 인정을 취소하여야 한다.</p> <p>1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 인정을 받은 경우</p> <p>2. 인정을 받은 기준보다 낮은 성능으로 공업화주택을 건설한 경우</p>		
<p>제53조(공업화주택의 건설 촉진) ① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수는 사업주체가 건설할 주택을 공업화주택으로 건설하도록 사업주체에게 권고할 수 있다.</p> <p>② 공업화주택의 건설 및 품질 향상과 관련하여 국토교통부령으로 정하는 기술능력을 갖추고 있는 자가 공업화주택을 건설하는 경우에는 제33조·제43조·제44조 및 「건축사법」 제4조를 적용하지 아니한다.</p>		<p>「주택건설기준 등에 관한 규칙」</p> <p>제14조(건축사의 설계·감리를 받지 아니하는 공업화주택의 건설자) 법 제53조제2항에서 "국토교통부령이 정하는 기술능력을 갖추고 있는 자"라 함은 건축사법에 의한 건축사 1인 이상과 국가기술자격법에 의한 건축구조기술사 또는 건축시공기술사 1인 이상을 보유한 자를 말한다. <개정 1995.2.23., 2003.12.15., 2008.3.14., 2013.3.23., 2016.8.12.></p> <p>[본조신설 1993.7.20.]</p> <p>[종전 제14조는 삭제, 제22조의3에서 이동 <1999.9.29.>]</p>

제3장 주택의 공급 등		
<p>제54조(주택의 공급) ① 사업주체(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 하여 제15조제1항에 따른 호수 이상으로 건설·공급하는 건축주와 제49조에 따라 사용검사를 받은 주택을 사업주체로부터 일괄하여 양수받은 자를 포함한다. 이하 이 장에서 같다)는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 주택을 건설·공급하여야 한다. 이 경우 국가유공자, 보훈보상대상자, 장애인, 철거주택의 소유자, 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 대상자에게는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 입주자모집조건 등을 달리 정하여 별도로 공급할 수 있다.</p> <p>1. 사업주체(공공주택사업자는 제외한다)가 입주자를 모집하려는 경우: 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장의 승인(복리시설의 경우에는 신고를 말한다)을 받을 것</p> <p>2. 사업주체가 건설하는 주택을 공급하려는 경우</p> <p>가. 국토교통부령으로 정하는 입주자모집의 조건·방법·절차, 입주금(입주예정자가 사업주체에게 납입하는 주택가격을 말한다. 이하 같다)의 납부 방법·시기·절차, 주택공급계약의 방법·절차 등에 적합할 것</p> <p>나. 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 벽지·바닥재·주방용구·조명기구 등을 제외한 부분의 가격을 따로 제시하고, 이를 입주자가 선택할 수 있도록 할 것</p> <p>② 주택을 공급받으려는 자는 국토교통부령으로 정하는 입주자자격, 해당점 제한 및 공급 순위 등에 맞게 주택을 공급받아야 한다. 이 경우 제63조제1항에 따른 투기과열지구 및 제63조의2제1항에 따른 조정대상지역</p>		<p>「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」</p> <p>제3조(기본선택품목 등) ①법 제54조제1항제2호나목에 따라 제7조제1항에 따른 분양가격에 포함되는 품목으로서 입주자가 직접 선택하여 시공·설치할 수 있는 품목(이하 "기본선택품목"이라 한다)은 다음 각 호의 품목 외의 품목으로서 벽지, 바닥재, 주방용구, 조명기구 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 품목으로 한다. <개정 2008.3.14., 2013.3.23., 2016.8.12.></p> <p>1. 소방시설과 관련된 품목</p> <p>2. 단열공사, 방수공사, 미장공사 등 기초마감과 관련된 품목</p> <p>3. 전기공사, 설비공사 등에 필요한 전선, 통신선 및 배관</p> <p>4. 그 밖에 건물의 구조에 영향을 줄 수 있는 품목</p> <p>②국토교통부장관은 법 제57조제4항에 따른 기본형건축비(이하 "기본형건축비"라 한다) 중 기본선택품목을 제외한 부분의 금액을 고시하여야 한다. <개정 2008.3.14., 2013.3.23., 2016.8.12.></p> <p>③사업주체는 「주택공급에 관한 규칙」 제21조제1항에 따른 입주자모집 공고(이하 "입주자모집공고"라 한다)에 다음 각 호의 사항을 포함하여 공고하여야 한다. <개정 2015.12.29.></p> <p>1. 기본선택품목의 종류</p> <p>2. 제7조제1항에 따른 분양가격 중 기본선택품목을 제외한 부분의 분양가격</p>
		<p>「주택공급에 관한 규칙」</p> <p>제15조(입주자모집 시기) ① 사업주체(영 제16조에 따라 토지소유자 및 등록사업자가 공동사업주체인 경우에는 등록사업자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)는 다음 각 호의 요건</p>

<p>에서 건설·공급되는 주택을 공급받으려는 자의 입주자자격, 재당첨 제한 및 공급 순위 등은 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 국토교통부령으로 지역별로 달리 정할 수 있다. <개정 2017.8.9.></p> <p>③ 사업주체가 제1항제1호에 따라 시장·군수·구청장의 승인을 받으려는 경우(사업주체가 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사인 경우에는 건본주택을 건설하는 경우를 말한다)에는 제60조에 따라 건설하는 건본주택에 사용되는 마감자재의 규격·성능 및 재질을 적은 목록표(이하 "마감자재 목록표"라 한다)와 건본주택의 각 실의 내부를 촬영한 영상물 등을 제작하여 승인권자에게 제출하여야 한다.</p> <p>④ 사업주체는 주택공급계약을 체결할 때 입주예정자에게 다음 각 호의 자료 또는 정보를 제공하여야 한다. 다만, 입주자 모집공고에 이를 표시(인터넷에 게재하는 경우를 포함한다)한 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>1. 제3항에 따른 건본주택에 사용된 마감자재 목록표</p> <p>2. 공동주택 발코니의 세대 간 경계벽에 피난구를 설치하거나 경계벽을 경량구조로 건설한 경우 그에 관한 정보</p> <p>⑤ 시장·군수·구청장은 제3항에 따라 받은 마감자재 목록표와 영상물 등을 제49조제1항에 따른 사용검사가 있는 날부터 2년 이상 보관하여야 하며, 입주자가 열람을 요구하는 경우에는 이를 공개하여야 한다.</p> <p>⑥ 사업주체가 마감자재 생산업체의 부도 등으로 인한 제품의 품귀 등 부득이한 사유로 인하여 제15조에 따른 사업계획승인 또는 마감자재 목록표의</p>		<p>을 모두 갖춘 경우에는 착공과 동시에 입주자를 모집할 수 있다. <개정 2016.8.12., 2017.9.20.></p> <p>1. 주택이 건설되는 대지(법 제15조 제3항에 따라 입주자를 공구별로 분할하여 모집한 주택 또는 이 규칙 제28조제9항제2호에 따라 입주자를 분할하여 모집한 주택에 입주자가 있는 경우에는 그 입주자가 소유한 토지를 제외한다. 이하 이 조에서 같다)의 소유권을 확보할 것(법 제61조제6항에 따라 주택이 건설되는 대지를 신탁한 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 같다). 다만, 법 제22조 및 제23조에 따른 매도청구소송(이하 이 호에서 "매도청구소송"이라 한다) 대상 대지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제49조에 따른 사용검사 전까지 해당 주택건설 대지의 소유권을 확보하여야 한다.</p> <p>가. 매도청구소송을 제기하여 법원의 승소 판결(판결이 확정될 것을 요구하지 아니한다)을 받은 경우</p> <p>나. 소유자 확인이 곤란한 대지에 대하여 매도청구소송을 제기하고 법 제23조제2항 및 제3항에 따른 감정평가액을 공탁한 경우</p> <p>다. 사업주체가 소유권을 확보하지 못한 대지로서 법 제15조에 따라 최초로 사업계획승인을 받은 날 이후 소유권이 제3자에게 이전된 대지에 대하여 매도청구소송을 제기하고 법 제23조제2항 및 제3항에 따른 감정평가액을 공탁한 경우</p> <p>2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관으로부터 「주택도시기금법 시행령」 제21조제1항제1호에 따른 분양보증(이하 "분양보증"이라 한다)을 받을 것</p> <p>가. 「주택도시기금법」 제16조에 따른 주택도시보증공사</p>
---	--	--

<p>마감자재와 다르게 마감자재를 시공·설치하려는 경우에는 당초의 마감자재와 같은 질 이상으로 설치하여야 한다.</p> <p>⑦ 사업주체가 제6항에 따라 마감자재 목록표의 자재와 다른 마감자재를 시공·설치하려는 경우에는 그 사실을 입주예정자에게 알려야 한다.</p>		<p>나. 「보험업법」 제2조제5호에 따른 보험회사(같은 법 제4조제1항제2호라 목의 보증보험을 영위하는 보험회사만 해당한다) 중 국토교통부장관이 지정하는 보험회사</p> <p>② 사업주체는 제1항제1호의 요건은 갖추었으나 같은 항 제2호의 요건을 갖추지 못한 경우에는 해당 주택의 사용검사에 대하여 제1호 각 목의 요건을 모두 갖춘 등록사업자 (「건설산업기본법」 제9조에 따라 일반건설업 등록을 한 등록사업자 또는 영 제17조제1항에 적합한 등록사업자를 말한다) 2 이상의 연대보증을 받아 이를 공증을 받으면 제2호 각 목의 구분에 따른 건축공정에 달한 후에 입주자를 모집할 수 있다. <개정 2016.8.12.></p> <p>1. 등록사업자의 요건</p> <p>가. 시공권이 있는 등록사업자로서 전년도 또는 해당 연도의 주택건설실적이 100호 또는 100세대 이상인 자일 것</p> <p>나. 전년도 또는 해당 연도의 주택건설실적이 100호 또는 100세대 이상인 자 중에서 자본금 및 주택건설실적을 고려하여 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장(이하 "시장·군수·구청장"이라 한다)이 인정하는 자일 것</p> <p>다. 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조에 따른 사업주체의 계열회사가 아닐 것</p> <p>2. 건축공정의 기준</p> <p>가. 아파트의 경우</p> <p>1) 분양주택: 전체 층수의 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완성된 때</p> <p>2) 공공임대주택: 전체 층수의 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완성된 때</p>
--	--	--

		<p>나. 연립주택, 다세대주택 및 단독주택의 경우</p> <p>1) 분양주택: 조적공사가 완성된 때</p> <p>2) 공공임대주택: 미장공사가 완성된 때</p> <p>③ 제1항에도 불구하고 영 별표 1 제2호다목, 차목6) 및 7)에 따라 영업정지처분을 받은 사업주체로서 그 영업정지처분기간이 끝난 날부터 2년이 지나지 아니한 사업주체는 제1항 각 호의 요건을 갖추고 다음 각 호의 구분에 따른 건축공정에 달한 후에 입주자를 모집할 수 있다. <개정 2016.8.12.></p> <p>1. 아파트의 경우</p> <p>가. 분양주택: 전체 층수의 2분의 1 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완성된 때</p> <p>나. 공공임대주택: 전체 층수의 2분의 1 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완성된 때</p> <p>2. 연립주택, 다세대주택 및 단독주택의 경우</p> <p>가. 분양주택: 조적공사가 완성된 때</p> <p>나. 공공임대주택: 미장공사가 완성된 때</p> <p>④ 국토교통부장관은 사업주체가 공공사업으로 조성된 택지를 공급받아 주택을 건설하는 경우로서 청약 과열 및 투기 억제를 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 택지분양계약을 체결한 후 입주자 모집이 가능하도록 「주거기본법」 제8조에 따른 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 입주자모집시기를 따로 정할 수 있다. <개정 2016.8.12.></p>
		<p>「주택공급에 관한 규칙」</p> <p>제16조(입주자모집 조건) ① 사업주체</p>

		<p>는 주택이 건설되는 대지의 소유권을 확보하고 있으나 그 대지에 저당권·가등기담보권·가압류·가처분·전세권·지상권 및 등기되는 부동산임차권 등(이하 "저당권등"이라 한다)이 설정되어 있는 경우에는 그 저당권등을 말소하여야 입주자를 모집할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 그러하지 아니하다. <개정 2016.8.12.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 사업주체가 영 제71조제1호 또는 제2호에 따른 용자를 받기 위하여 해당 금융기관에 대하여 저당권등을 설정한 경우 2. 저당권등의 말소소송을 제기하여 법원의 승소 판결(판결이 확정될 것을 요구하지 아니한다)을 받은 경우. 이 경우 사업시행자는 법 제49조에 따른 사용검사 전까지 해당 주택건설 대지의 저당권등을 말소하여야 한다. <p>② 사업주체는 대지의 사용승낙을 받아 주택을 건설하는 경우에는 입주자를 모집하기 전에 해당 대지의 소유권을 확보하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 대지의 소유자가 국가 또는 지방자치단체인 경우 2. 사업주체가 공공사업의 시행자와 택지분양계약을 체결하여 해당 공공사업으로 조성된 택지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우 <p>③ 사업주체는 입주자를 모집하려는 때에는 시장·군수·구청장으로부터 제15조에 따른 착공확인 또는 공정확인을 받아야 한다.</p>
		<p>「주택공급에 관한 규칙」</p> <p>제17조(건축공정확인서의 발급) 영 제47조제1항에 따른 감리자(이하 "감리자"라 한다)는 제16조제3항 및 제60조제6항에 따른 건축공정확인서를 사업주체로부터 해당 공정의 이행을 완료한 사실을 통보받은 날부</p>

		터 3일 이내에 발급하여야 한다. <개정 2016.8.12.>
		「주택공급에 관한 규칙」 제18조(입주자모집 요건의 특례) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사 업주체는 제15조 및 제16조에도 불 구하고 입주자를 모집할 수 있다. 1. 국가, 지방자치단체, 한국토지주 택공사 또는 지방공사 2. 제1호에 해당하는 자가 단독 또 는 공동으로 총지분의 50퍼센트를 초 과하여 출자한 부동산투자회사
		「주택공급에 관한 규칙」 제19조(입주자모집 방법) ① 사업주체 는 공개모집의 방법으로 입주자를 모집하여야 한다. ② 사업주체(입주자저축취급기관이 제50조제1항에 따라 청약접수를 대행 하는 경우에는 입주자저축취급기관을 포함한다)는 방문접수 외에 인터넷을 활용하여 입주자를 모집할 수 있다. <개정 2016.12.30.> ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당 하는 지역에서 공급되는 주택의 입주 자를 모집하는 경우(제34조에 따라 입 주자를 모집하는 경우는 제외한다)로 서 제27조제1항제1호 또는 제28조제1 항제1호에 따른 제1순위 청약 신청을 접수하는 경우에는 해당 주택건설지역 에 거주하는 자와 그 밖의 지역에 거 주하는 자의 청약 신청 접수일을 각각 다른 날로 정하되, 해당 주택건설지역 에 거주하는 자의 청약 신청 접수일이 그 밖의 지역에 거주하는 자의 청약 신청 접수일보다 우선하도록 하여야 한다. <신설 2017.7.3., 2017.9.20., 2017.11.24.> 1. 투기과열지구 2. 법 제63조의2제1항제1호에 따라 지정되는 조정대상지역 중 영 별표 3 제3호가목에 따른 제3지역의 공공택 지 외의 택지를 제외한 지역(이하 "청

	<p>약과열지역"이라 한다)</p> <p>「주택공급에 관한 규칙」</p> <p>제20조(입주자모집 승인 및 통보) ① 사업주체(제18조 각 호의 사업주체는 제외한다)는 입주자를 모집하려면 다음 각 호의 서류를 갖추어 시장·군수·구청장의 승인을 받아야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 토지 등기사항증명서를 확인하여야 한다.</p> <p><개정 2016.12.30.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 입주자모집공고안 2. 삭제 <2016.12.30.> 3. 제15조 및 제17조에 따른 보증서·보증서·건축공정확인서 및 대지사용승낙서(해당하는 자만 제출한다) <p>② 제18조 각 호의 사업주체는 입주자를 모집하려면 입주자모집내용을 국토교통부장관 및 전산관리지정기관에 통보하여야 한다.</p> <p>③ 제1항 및 제2항에 따른 승인이나 통보는 국토교통부장관이 지정하는 전자정보처리시스템을 통하여 할 수 있다.</p> <p>④ 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 신청을 받으면 신청일부터 5일 이내에 승인 여부를 결정하여야 한다. 다만, 법 제57조에 따른 분양가상한제 적용주택의 경우에는 10일 이내에 결정하여야 하며, 부득이한 사유가 있으면 5일의 범위에서 연장할 수 있다.</p> <p><개정 2016.8.12.></p> <p>⑤ 시장·군수·구청장은 제4항에 따라 입주자모집공고안을 승인하였으면 그 승인내용을 다음 각 호의 자에게 각각 통보하여야 한다. <개정 2016.8.12.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 국토교통부장관 2. 전산관리지정기관 3. 주택도시보증기금수탁자(「주택도시보증법」 제10조제2항 및 제3항에 따라
--	--

		<p>주택도시보증금의 운용·관리에 관한 사무를 위탁 또는 재위탁받은 자를 말한다)</p> <p>4. 분양보증기관(제15조제1항제2호 각 목의 기관을 말한다. 이하 같다)</p> <p>5. 법 제85조제1항에 따라 설립된 협회</p>
		<p>「주택공급에 관한 규칙」</p> <p>제21조(입주자모집 공고) ① 사업주체는 입주자를 모집하고자 할 때에는 입주자모집공고를 해당 주택건설지역 주민이 널리 볼 수 있는 일간신문, 관할 시·군·자치구의 인터넷 홈페이지 또는 해당 주택건설지역 거주자가 쉽게 접할 수 있는 일정한 장소에 게시하여 공고하여야 한다. 다만, 수도권 및 광역시에서 100호 또는 100세대 이상의 주택을 공급하거나 시장·군수·구청장이 투기 및 과열경쟁의 우려가 있다고 인정하는 경우에는 일간신문에 공고하여야 하며, 시장·군수·구청장은 인터넷에도 게시하게 할 수 있다.</p> <p>② 입주자모집공고는 최초 청약 신청 접수일 5일 이전에 하여야 한다.</p> <p><개정 2017.7.3.></p> <p>③ 입주자모집공고에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. <개정 2016.8.12., 2018.2.9.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 사업주체명, 시공업체명, 연대보증인 및 사업주체의 등록번호 또는 지정번호 2. 감리회사명 및 감리금액 3. 주택의 건설위치 및 공급세대수(특별공급 및 단체공급이 있는 경우에는 공급방법별로 세대수를 구분하여야 한다) 4. 입주자를 분할하여 모집하는 경우에는 분할 모집시기 및 분양시기 별 주택공급에 관한 정보 5. 제32조제1항에 따라 주택을 우선 공급하는 경우에는 그 대상 주택에 관한 정보

		<p>6. 「도시 및 주거환경정비법」 제79조제2항, 제3항, 제5항 및 제6항 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제34조제2항, 제3항, 제5항 및 제6항의 공급대상자에 대한 주택의 공급이 있는 경우 해당 세대수 및 공급면적</p> <p>7. 법 제15조제3항에 따라 공구별로 입주자를 모집하는 경우에는 다른 공구의 주택건설 세대수, 세대당 주택공급면적, 입주자 모집시기, 공사 착공 예정일, 입주예정일 등에 관한 정보</p> <p>8. 호당 또는 세대당 주택공급면적 및 대지면적</p> <p>9. 주택의 공급신청자격, 신청시의 구비서류, 신청일시 및 장소</p> <p>10. 인터넷을 활용한 주택의 공급신청 여부 및 공급신청 방법</p> <p>11. 분양가격 및 임대보증금, 임대료와 청약금·계약금·중도금·잔금(법 제49조제1항 단서에 따른 동별 사용검사 또는 같은 조 제4항 단서에 따른 임시 사용승인을 받는 경우의 잔금을 포함한다) 등의 납부시기 및 납부방법</p> <p>12. 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제3조제3항제1호에 따른 기본선택품목의 종류</p> <p>13. 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제3조제3항제1호에 따른 기본선택품목을 제외한 부분의 분양가격</p> <p>14. 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제4조제1항 각 호의 추가선택품목 비용</p> <p>15. 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제11조제4항에 따른 감정평가기관이 평가한 택지에 대한 감정평가액과 해당 감정평가기관</p> <p>16. 「공동주택 분양가격의 산정 등</p>
--	--	--

		<p>에 관한 규칙」별표 1의3 제3호에 따라 건축비 가산비용을 인정받은 공동주택성능에 대한 등급</p> <p>17. 분양보증기관의 분양보증 또는 임대보증금에 대한 보증을 받은 경우에는 그 내용</p> <p>18. 입주자에 대한 용자지원내용</p> <p>19. 분양전환공공임대주택인 경우에는 그 분양전환시기와 분양예정가격의 산출기준 등 분양전환조건에 관한 사항</p> <p>20. 부대시설 및 복리시설의 내용(주민운동시설의 경우에는 시설의 종류와 수)</p> <p>21. 「주택건설 기준 등에 관한 규정」 제64조에 따른 친환경주택의 성능 수준</p> <p>22. 입주자 또는 예비입주자 선정 일시 및 방법</p> <p>23. 당첨자 발표의 일시·장소 및 방법</p> <p>24. 이종당첨자 및 부적격당첨자의 처리 및 계약취소에 관한 사항</p> <p>25. 입주자의 계약일·계약장소 등의 계약사항</p> <p>26. 입주예정일</p> <p>27. 도장공사, 도배공사, 가구공사, 타일공사, 주방용구공사 및 위생기구 공사의 상태를 확인하기 위한 입주자의 사전방문에 관한 사항</p> <p>28. 법 제22조 및 제23조에 따른 매도청구 진행상황</p> <p>29. 법 제39조에 따라 발급받은 공동주택성능에 대한 등급</p> <p>30. 그밖에 시장·군수·구청장이 필요하다고 인정하는 사항</p> <p>④ 시장·군수·구청장은 사업주체로 하여금 제3항 각 호의 사항 외에 주택공급신청자가 주택공급계약체결시 알아야 할 사항 그 밖의 필요한 사항</p>
--	--	--

		<p>을 접수 장소에 따로 게시공고한 후 별도의 안내서를 작성하여 주택공급신청자에게 교부하게 할 수 있으며, 제3항제10호에 따라 인터넷을 활용하여 공급신청을 받는 경우에는 공급신청을 받는 인터넷 홈페이지에도 게시하게 할 수 있다.</p> <p>⑤ 제3항제8호에 따라 공동주택의 공급면적을 세대별로 표시하는 경우에는 주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 "주거전용면적"이라 한다)으로 표시하여야 한다. 다만, 주거전용면적 외에 다음 각 호의 공용면적을 별도로 표시할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주거공용면적: 계단, 복도, 현관 등 공동주택의 지상층에 있는 공용면적 2. 그 밖의 공용면적: 주거공용면적을 제외한 지하층, 관리사무소, 노인정 등 공용면적 <p>⑥ 사업주체는 국민주택 중 주택도시보증기금의 지원을 받는 주택을 공급하는 경우에는 입주자모집공고에 해당주택이 정부가 무주택국민을 위하여 저리(低利)의 자금을 지원한 주택임을 명시하여야 한다. <개정 2016.8.12.></p> <p>⑦ 사업주체는 토지임대주택을 공급하는 경우에는 입주자 모집공고에 토지임대주택임을 명시하여야 한다.</p>
		<p>「주택공급에 관한 규칙」</p> <p>제27조(국민주택의 일반공급) ① 사업주체는 국민주택의 입주자를 선정하는 경우에는 입주자모집공고일 현재 다음 각 호의 순위에 따라 선정하여야 한다. <개정 2016.8.12., 2016.11.15., 2017.9.20., 2017.11.24.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제1순위: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자 가. 수도권(다목 및 라목에 해당하는 경우는 제외한다): 주택청약종합저축에 가입하여 1년이 지난 자로서 매

	<p>월 약정납입일에 월납입금을 12회 이상 납입한 자. 다만, 시·도지사는 청약과열이 우려되는 등 필요한 경우에는 청약 1순위를 위한 주택청약종합저축 가입기간 및 납입횟수를 각각 24개월 및 24회까지 연장하여 공고할 수 있다.</p> <p>나. 수도권 외의 지역(다목 및 라목에 해당하는 경우는 제외한다): 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 지난 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 6회 이상 납입한 자. 다만, 시·도지사는 청약과열이 우려되는 등 필요한 경우에는 청약 1순위를 위한 주택청약종합저축 가입기간 및 납입횟수를 12개월 및 12회까지 연장하여 공고할 수 있다.</p> <p>다. 투기과열지구 또는 청약과열지역: 다음의 요건을 모두 충족하는 자</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 주택청약종합저축에 가입하여 2년이 지난 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 24회 이상 납입하였을 것 2) 세대주일 것 3) 무주택세대구성원으로서 과거 5년 이내 무주택세대구성원 전원이 다른 주택의 당첨자가 되지 아니하였을 것 <p>라. 위촉지역: 주택청약종합저축에 가입하여 1개월이 지난 자</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 제2순위: 제1순위에 해당하지 아니하는 자 <p>② 제1항제1호에 따른 제1순위에서 경쟁이 있으면 다음 각 호의 순차별로 공급한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 40제곱미터를 초과하는 주택의 공급순차 <p>가. 3년 이상의 기간 무주택세대구성원으로서 저축총액이 많은 자</p> <p>나. 저축총액이 많은 자</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 40제곱미터 이하인 주택의 공급
--	---

		<p>순차</p> <p>가. 3년 이상의 기간 무주택세대구성원으로서 납입횟수가 많은 자</p> <p>나. 납입횟수가 많은 자</p> <p>③ 제2항제1호가목 및 제2호가목에 따른 무주택기간은 다음 각 호의 기준에 따라 산정한다.</p> <p>1. 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원 전원이 주택을 소유하지 아니한 기간을 무주택기간으로 산정. 이 경우 무주택세대구성원 중 주택공급신청자의 무주택기간은 30세가 되는 날(주택공급신청자가 30세가 되기 전에 혼인한 경우에는 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 혼인관계증명서에 혼인신고일로 등재된 날)부터 계속하여 무주택인 기간으로 산정한다.</p> <p>2. 무주택세대구성원이 주택을 소유한 사실이 있는 경우에는 그 주택을 처분한 후 무주택자가 된 날(두 차례 이상 주택을 소유한 사실이 있는 경우에는 최근에 무주택자가 된 날을 말한다)부터 무주택기간을 산정</p> <p>④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.</p> <p>1. 제1항제2호에 따른 제2순위에서 경쟁이 있는 경우</p> <p>2. 제2항제1호 각 목에 따른 순차 안에서 저축총액이 동일하거나 같은 항 제2호 각 목에 따른 순차 안에서 납입횟수가 동일하여 경쟁이 있는 경우</p> <p>⑤ 사업주체는 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우에는 제4조에도 불구하고 선착순의 방법으로 입주자를 선정할 수 있다.</p> <p>[제목개정 2016.8.12.]</p> <p>「주택공급에 관한 규칙」</p>
--	--	---

	<p>제28조(민영주택의 일반공급) ① 사업 주체는 민영주택의 입주자를 선정하는 경우에는 입주자모집공고일 현재 다음 각 호의 순위에 따라 선정하여야 한다. <개정 2016.11.15., 2017.9.20., 2017.11.24.></p> <p>1. 제1순위: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자. 다만, 85제곱미터를 초과하는 공공건설임대주택의 입주자를 선정하는 경우에는 2주택 이상을 소유(주택의 공유지분을 소유하고 있는 경우를 포함하되, 제53조 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다. 이하 이 호에서 같다)한 세대에 속한 자는 제외한다.</p> <p>가. 수도권(다목 및 라목에 해당하는 경우는 제외한다): 다음의 요건을 모두 충족하는 자</p> <p>1) 주택청약종합저축에 가입하여 1년이 지나고 별표 2의 예치기준금액에 상당하는 금액을 납입할 것. 다만, 시·도지사는 청약과열이 우려되는 등 필요한 경우에는 청약 1순위를 위한 주택청약종합저축 가입기간을 24개월까지 연장하여 공고할 수 있다.</p> <p>2) 공공주택지구(「공공주택 특별법」 제2조제2호에 따른 공공주택지구를 말하며, 개발제한구역에서 해제된 면적이 해당 지구면적의 50퍼센트 이상인 경우로 한정한다)에서 주택을 공급하는 경우에는 2주택(토지임대주택을 공급하는 경우에는 1주택을 말한다) 이상을 소유한 세대에 속한 자가 아닐 것</p> <p>나. 수도권 외의 지역(다목 및 라목에 해당하는 경우는 제외한다): 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 지나고 별표 2의 예치기준금액에 상당하는 금액을 납입한 자. 다만, 시·도지사는 청약과열이 우려되는 등 필요한 경우에는 청약 1순위를 위한 주택청</p>
--	---

	<p>약종합저축 가입기간을 12개월까지 연장하여 공고할 수 있다.</p> <p>다. 투기과열지구 또는 청약과열지역: 다음의 요건을 모두 충족하는 자</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 주택 청약종합저축에 가입하여 2년이 지난 자로서 별표 2의 예치기준 금액에 상당하는 금액을 납입하였을 것 2) 세대주일 것 3) 과거 5년 이내 다른 주택의 당첨자가 된 자의 세대에 속한 자가 아닐 것 4) 2주택(토지임대주택을 공급하는 경우에는 1주택을 말한다) 이상을 소유한 세대에 속한 자가 아닐 것 <p>라. 위촉지역: 주택청약종합저축에 가입하여 1개월이 지나고 별표 2의 예치기준금액에 상당하는 금액을 납입한 자</p> <p>2. 제2순위 : 제1순위에 해당하지 아니하는 자</p> <p>② 사업주체는 제1순위에서 85제곱미터 이하인 민영주택의 입주자를 선정하는 경우 같은 순위에서 경쟁이 있으면 그 순위에 해당하는 자에게 일반공급되는 주택 중 다음 각 호(제3호의 경우는 시장·군수·구청장이 별도로 정하여 공고한 경우만 해당한다)의 구분에 따른 비율에 해당하는 수(다음 각 호 중 둘 이상에 해당되는 경우에는 가장 높은 비율에 해당하는 수를 말하며, 소수점 이하는 절상한다. 이하 이 조에서 같다)의 주택은 가점제를 우선적으로 적용하여 입주자를 선정하고, 그 나머지 수의 주택은 추첨의 방법으로 입주자를 선정하여야 한다. <개정 2016.11.15., 2017.9.20., 2017.11.24.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 수도권에 지정된 공공주택지구(개발제한구역에서 해제된 면적이 해당 지구면적의 50퍼센트 이상인 경우
--	--

	<p>로 한정한다)에서 입주자를 선정하는 경우: 100퍼센트</p> <p>2. 투기과열지구에서 입주자를 선정하는 경우: 100퍼센트</p> <p>2의2. 청약과열지역에서 입주자를 선정하는 경우: 75퍼센트</p> <p>3. 제1호, 제2호 및 제2호의2 외의 경우: 40퍼센트 이하에서 시장·군수·구청장이 정하여 공고하는 비율</p> <p>③ 삭제 <2017.9.20.></p> <p>④ 사업주체는 제1순위에서 85제곱미터를 초과하는 민영주택의 입주자를 선정하는 경우 같은 순위에서 경쟁이 있으면 추첨의 방법으로 입주자를 선정하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 구분에 따른 비율에 해당하는 수의 주택은 가점제를 우선적으로 적용하여 입주자를 선정하고, 그 나머지 수의 주택은 추첨의 방법으로 입주자를 선정하여야 한다. <개정 2017.9.20., 2017.11.24.></p> <p>1. 공공건설임대주택의 입주자를 선정하는 경우: 100퍼센트</p> <p>2. 수도권에 지정된 공공주택지구(개발제한구역에서 해제된 면적이 해당 지구면적의 50퍼센트 이상인 경우로 한정한다): 50퍼센트 이하에서 시장·군수·구청장이 정하여 공고하는 비율</p> <p>3. 투기과열지구: 50퍼센트</p> <p>4. 청약과열지역에서 입주자를 선정하는 경우: 30퍼센트</p> <p>⑤ 삭제 <2017.9.20.></p> <p>⑥ 제2항 및 제4항 단서에 따라 가점제를 우선적으로 적용하여 제1순위에서 입주자를 선정하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 가점제의 적용 대상자에서 제외한다. 다만, 제2항제3호에 따라 입주자를 선정하는 경우에는 제1호에 해당하는 자</p>
--	--

	<p>는 가점제의 적용 대상자에 포함한다. <개정 2017.9.20.></p> <p>1. 1호 또는 1세대의 주택을 소유 (주택의 공유지분을 소유하고 있는 경우를 포함하되, 제53조 각 호의 어느 하나에 해당하거나 별표 1 제1호가목 2)에 따라 소형·저가주택 소유자를 무주택자로 보는 경우는 제외한다)한 세대에 속한 자</p> <p>2. 과거 2년 이내에 가점제를 적용 받아 다른 주택의 당첨자가 된 자의 세대에 속한 자</p> <p>⑦ 사업주체는 제2항 및 제4항 단서에 따라 가점제를 적용하여 가점제 점수가 같은 경우에는 추첨의 방법에 따르며, 가점제를 적용하는 주택의 입주자로 선정되지 못한 자에 대해서는 별도의 신청절차 없이 추첨제를 적용하는 주택의 추첨 대상자에 포함하여 입주자를 선정하여야 한다. <개정 2017.9.20.></p> <p>⑧ 제2순위에서 경쟁이 있는 경우에는 추첨의 방법으로 입주자를 선정하여야 한다.</p> <p>⑨ 사업주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제4조에도 불구하고 선착순의 방법으로 입주자를 선정할 수 있다. <개정 2016.8.12.></p> <p>1. 제1항부터 제8항까지의 규정에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택이 있는 경우</p> <p>2. 분양주택에 대하여 법 제49조에 따른 사용검사를 받아 그 전부 또는 일부를 2년 이상 임대(「민간임대주택에 관한 특별법」 및 「공공주택 특별법」에 따라 임대하는 경우는 제외한다) 후 입주자모집 승인을 받아 공급하는 경우</p> <p>[시행일:2017.1.1.] 제28조제1항제2호, 제28조제2항제1호, 제28조제2항제2호, 제28조제2항제2호의2, 제28조</p>
--	---

		제2항제3호, 제28조제2항의 개정규정(시장·군수·구청장이 가점제 적용비율을 별도로 정하여 공고하도록 한 부분으로 한정한다)
		<p>「주택공급에 관한 규칙」</p> <p>제30조(행정구역 변경에 따른 우선공급) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·시장 또는 군수는 시·군의 행정구역의 통합으로 주택건설지역의 변동이 있는 경우 통합 전의 군주택건설지역에서 통합일부터 2년 이내에 사업주체가 민영주택을 공급하는 때에는 통합 전의 군주택건설지역을 별도의 주택건설지역으로 정할 수 있다. <개정 2017.9.20.></p> <p>② 특별시장·광역시장·특별자치시장·시장 또는 군수는 제1항에 따라 민영주택을 공급하는 사업주체로 하여금 입주자모집공고일 현재 제1항에 따라 별도의 주택건설지역으로 지정된 주택건설지역에 일정 기간 이상 거주하고 있는 자에게 주택을 우선 공급하게 할 수 있다. <신설 2017.9.20.></p>
		<p>「주택공급에 관한 규칙」</p> <p>제31조(주상복합건축물에 대한 우선공급) 건축주는 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택외의 시설과 주택을 동일 건축물로 하여 법 제15조제1항에 따른 호수 이상으로 건설·공급하는 건축물 중 주택에 대해서는 해당 사업부지의 소유자에게 1세대 1주택을 기준으로 우선공급할 수 있다. <개정 2016.8.12.></p>
		<p>「주택공급에 관한 규칙」</p> <p>제32조(임대사업자 등에 대한 우선공급) ① 시장·군수·구청장은 사업주체가 민영주택을 공급하는 경우로서 주택의 공급물량, 청약률, 임대수요 등 지역 여건을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 임대사업자 또는 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자(제1호, 제2호 및 제4호의 경우에는 임대사업을 하려는 자를 포함한다)에게 주택</p>

		<p>의 전부 또는 일부를 우선공급하게 할 수 있다. 이 경우 시장·군수·구청장은 우선공급에 관한 기준을 별도로 정할 수 있다.</p> <p>1. 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사</p> <p>2. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 집합투자기구</p> <p>3. 입주자모집 승인 당시 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 및 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택을 단독주택은 20호 이상, 공동주택은 20세대 이상 임대하는 자</p> <p>4. 소속 근로자에게 임대하려는 고용자(법인으로 한정한다)</p> <p>② 제1항에 따라 주택을 우선공급받은 자(「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자는 제외한다)는 입주금의 잔금 납부 시까지 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 임대사업자로 등록(변경등록을 포함한다)하고 그 등록증 사본을 시장·군수·구청장 및 사업주체에게 제출하여야 한다.</p> <p>③ 사업주체는 제1항에 따라 주택을 우선공급받은 자가 제2항에 따라 등록증 사본을 제출하지 아니하는 경우에는 공급계약을 취소하고 그 결과를 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.</p> <p>「주택공급에 관한 규칙」</p> <p>제33조(직장주택조합에 대한 우선공급) ① 사업주체는 국민주택을 입주자모집 공고일 현재 법 제11조제5항에 따라 설립 신고된 직장주택조합(조합원이 20명 이상인 직장주택조합으로 한정한다)에 그 건설량의 40퍼센트의 범위 안에서 우선공급(이하 "단체공급"이라 한다)할 수 있다. 다만, 제4항에 따른 순위별로 단체공급을 받음으로써 그 주택조합의 남은 조합원 수가 20명에 미달하는</p>
--	--	---

		<p>경우에는 주택의 단체공급 신청에 있어서 그 수를 제한하지 아니한다. <개정 2016.8.12.></p> <p>② 제1항에 따라 국민주택을 단체 공급받으려는 직장주택조합의 조합원은 주택청약종합저축에 가입하여 매월 약정납입일에 월납입금을 6회 이상 납입한 자이어야 한다. <개정 2016.8.12.></p> <p>③ 제1항에 따라 단체공급을 받으려는 직장주택조합은 다음 각 호의 서류를 사업주체에게 제출하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주택조합설립신고필증사본 2. 조합원의 주택청약종합저축 통장사본. 이 경우 해당 직장주택조합의 조합장은 원본을 확인하여야 한다. <p>④ 사업주체는 단체공급에 경쟁이 있으면 다음 각 호의 순위에 따라 공급하여야 한다. 다만, 같은 순위에서 경쟁이 있는 때에는 신청조합원의 평균저축총액이 많은 조합에 우선공급하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제1순위: 해당 주택건설지로부터 4킬로미터 이내에 조합원의 직장이 있는 조합 2. 제2순위: 해당 주택건설지로부터 8킬로미터 이내에 조합원의 직장이 있는 조합 3. 제3순위: 해당 주택건설지역에 조합원의 직장이 있는 조합
		<p>「주택공급에 관한 규칙」</p> <p>제34조(대규모 택지개발지구 등에서의 우선공급) ① 사업주체는 대규모 택지개발지구[「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업이 시행되는 지역(수도권지역에 한정한다) 및 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」에 따른 경제자유구역 개발사업이 시행되는 구역(이하 "경제자유구역개발사업시행구역"이라 한다)으로서 면적이 66만제곱미터 이상인 지역을 말한다. 이하 같다] 또는 행정중심복합도시 예정지역에서 건설·</p>

		<p>공급하는 주택은 제25조제3항에도 불구하고 다음 각 호의 구분에 따라 시·도지사가 정하는 기간(해당 주택건설지역이 투기과열지구인 경우에는 1년 이상의 범위에서 정하는 기간) 이상 거주하고 있는 자에게 우선공급할 수 있다. 다만, 수도권 외의 경제자유구역개발사업시행 구역으로서 면적이 66만제곱미터 이상인 지역에서 건설·공급하는 주택 수의 30퍼센트의 범위에서는 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 입주자모집공고일 현재 해당 주택건설지역에 광역시장·시장 또는 군수가 정하는 기간 이상 거주하고 있는 자에게 우선공급할 수 있으며, 그 나머지 수의 주택의 공급에 대해서는 국토교통부장관이 정하는 바에 따른다. <개정 2016.5.19., 2017.9.20.></p> <p>1. 주택건설지역이 특별시·광역시인 경우에는 해당 주택건설지역 거주자에게 50퍼센트</p> <p>1의2. 주택건설지역이 행정중심복합도시 예정지역인 경우에는 해당 주택건설지역 거주자에게 행정중심복합도시건설청장이 정하여 고시하는 비율</p> <p>2. 주택건설지역이 경기도인 경우에는 해당 주택건설지역 거주자에게 30퍼센트, 경기도 거주자에게는 20퍼센트. 다만, 해당 주택건설지역의 주택공급신청자가 공급량에 미달될 경우에는 경기도 거주자 공급물량에 포함한다.</p> <p>② 제1항에 따른 대규모 택지개발지구가 둘 이상의 특별시·광역시 또는 시·군의 행정구역에 걸치는 경우에는 국토교통부장관이 정하는 바에 따른다.</p> <p>[제목개정 2016.5.19.]</p> <p>「주택공급에 관한 규칙」</p> <p>제35조(국민주택의 특별공급) ① 사업주체는 제4조제1항에도 불구하고 건설하여 공급하는 국민주택을 그 건설량의 10퍼센트의 범위에서 입</p>
--	--	--

		<p>주자모집공고일 현재 무주택세대구성원으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 관계기관의 장이 정하는 우선순위기준에 따라 한 차례(제12호부터 제14호까지에 해당하는 경우는 제외한다)에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. 다만, 시·도지사의 승인을 받은 경우에는 10퍼센트를 초과하여 특별공급할 수 있다. <개정 2016.8.12., 2017.7.26., 2018.2.9.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따른 국가유공자 또는 그 유족 2. 「보훈보상대상자 지원에 관한 법률」에 따른 보훈보상대상자 또는 그 유족 3. 「5·18민주유공자 예우에 관한 법률」에 따른 5·18민주유공자 또는 그 유족 4. 「특수임무유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 특수임무유공자 또는 그 유족 5. 「참전유공자예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 참전유공자 6. 「제대군인지원에 관한 법률」에 따른 장기복무 제대군인 7. 「군인복지기본법」 제10조에 따른 10년 이상 복무한 군인 8. 「의사상자 등 예우 및 지원에 관한 법률」 제2조제4호 및 제5호에 따른 의사상자 또는 의사자유족 9. 「북한이탈주민의 보호 및 정착지원에 관한 법률」 제2조제1호의 규정에 의한 북한이탈주민 10. 「군사정전에 관한 협정 체결 이후 납북피해자의 보상 및 지원에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 납북피해자 11. 「국군포로의 송환 및 대우 등에 관한 법률」 제2조제5호에 따른 등록포로(세대주 및 세대원 요건은 제외한다) 12. 다음 각 목의 어느 하나에 해당
--	--	---

	<p>하는 주택(관계법령에 따라 허가를 받거나 신고를 하고 건축하여야 하는 경우에 허가를 받거나 신고를 하지 아니하고 건축한 주택은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 소유하고 있는 자로서 해당 특별시장·광역시장·특별자치시장·시장 또는 군수가 인정하는 자. 다만, 바목에 해당하는 주택의 경우에는 관계법령에 따라 해당 사업시행을 위한 고시 등이 있는 날 이전부터 소유하고 있는 자로 한정한다.</p> <p>가. 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 및 지방공사인 사업주체가 해당 주택건설사업을 위하여 철거하는 주택</p> <p>나. 사업주체가 공공사업으로 조성된 택지를 공급받아 주택을 건설하는 경우 해당 공공사업의 시행을 위하여 철거되는 주택</p> <p>다. 도시·군계획사업(「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업 및 재건축사업은 제외한다)으로 철거되는 주택</p> <p>라. 재해로 인하여 철거되는 주택</p> <p>마. 시·도지사, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 주택의 내력구조부 등에 중대한 하자가 발생하여 해당 거주자의 보호를 위하여 이주 및 철거가 필요하다고 인정하는 주택</p> <p>바. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 따른 공익사업의 시행을 위하여 철거되는 주택(가목부터 다목까지의 규정에 해당하는 사업을 위하여 철거되는 주택은 제외한다)</p> <p>13. 제12호에 해당하는 주택 및 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업으로 철거되는 주택의 세입자로서 해당 사업을 위한 고시 등이 있는 날 현재 3개월 이상 거주하거나</p>
--	--

	<p>재해가 발생한 날 현재 전입신고를 하고 거주하고 있는 자(직계존속의 사망, 실종선고 및 행방불명 등으로 형제자매를 부양하여야 하는 단독세대주로서 무주택자인 미성년자를 포함한다)</p> <p>14. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업(개발제한구역 안에서 시행되는 것으로 한정한다)으로 철거되는 주택의 세입자로서 같은 법 시행령 별표 2 제1호가목에 따른 기준일 현재 3개월 이상 거주한 자(직계존속의 사망, 실종선고 및 행방불명 등으로 형제자매를 부양하여야 하는 단독세대주로서 무주택자인 미성년자를 포함한다)</p> <p>15. 「일제하 일본군위안부 피해자에 대한 생활안정지원 및 기념사업 등에 관한 법률」에 의한 일본군위안부 피해자.</p> <p>16. 「주택도시기금법 시행령」 제3조제1항에 따라 주택도시기금에 예탁된 연금기금 또는 자금을 적립한 자. 이 경우 특별공급되는 주택에 대한 융자금의 합계액은 해당 연도에 예탁된 기금 또는 자금의 총액범위 안에서 제한할 수 있다.</p> <p>17. 「장애인복지법」 제32조에 따라 장애인등록증이 교부된 자(정신지체인, 정신장애인 및 제3급 이상의 뇌병변장애인의 경우에는 그 배우자를 포함한다)</p> <p>18. 「다문화가족지원법」 제2조에 따른 다문화가족의 구성원으로서 배우자와 3년 이상 같은 주소지에서 거주한 자</p> <p>19. 「공무원연금법」 또는 「군인연금법」의 적용을 받는 공무원 또는 군인으로 10년 이상 근무한 사람으로서 전(全) 가족이 국외에서 2년 이상 거</p>
--	---

	<p>주하고 귀국한 사람 또는 정부의 인사발령에 따른 근무지 이전으로 전 가족이 주택건설지역을 달리하여 거주하는 사람 중 그 사유가 발생한 날부터 2년 이내인 사람</p> <p>20. 과학기술정보통신부장관이 국가시책상 국내유치가 필요하다고 인정하여 영주귀국하게 하는 박사학위 소지 전문가로서 입국일부터 2년 이내인 자</p> <p>21. 탄광근로자 또는 공장근로자의 주거안정을 위하여 특별히 건설하는 주택을 공급받고자 하는 탄광근로자 또는 공장근로자</p> <p>22. 올림픽대회, 국제기능올림픽대회 및 세계선수권대회(국제경기연맹, 국제대학스포츠연맹, 아시아경기대회 조직위원회 등이 주최하는 대회로서 단체경기의 경우에는 15개국 이상, 개인경기인 경우에는 10개국 이상이 참가한 대회를 말한다)에서 3위 이상의 성적으로 입상한 우수선수 및 우수기능인</p> <p>23. 「중소기업인력 지원특별법」 제3조에 따른 같은 법의 적용대상 중소기업에 종사하는 근로자</p> <p>24. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시책을 추진하기 위하여 주택의 특별공급이 필요한 경우로서 해당 시·도지사가 정하여 고시한 기준에 해당하는 자</p> <p>가. 지역경제의 활성화 및 경쟁력 제고</p> <p>나. 외국인 투자의 촉진</p> <p>다. 전통문화의 보존과 관리</p> <p>25. 투자촉진 또는 지역경제의 활성화 등을 위하여 국외에서 15년 이상 거주한 후 대한민국에 영주귀국하거나 귀화하는 재외동포에게 주택의 특별공급이 필요한 경우로서 해당 시·도지사</p>
--	--

		<p>가 정하여 고시하는 기준에 해당하는 자</p> <p>26. 「국민체육진흥법」 제14조의2에 따른 대한민국의 체육유공자 또는 그 유족</p> <p>27. 「한부모가족지원법 시행규칙」 제3조에 따라 여성가족부장관이 정하여 고시하는 한부모가족</p> <p>28. 그밖에 법령의 규정 또는 국가정책상 특별공급이 필요한 자로서 주무부장관이 국토교통부장관과 협의한 자</p> <p>② 제1항제11호, 제13호부터 제15호 및 제27호에 해당하는 자에 대한 특별공급은 공공임대주택만 해당한다. [제목개정 2016.8.12.]</p>
		<p>「주택공급에 관한 규칙」</p> <p>제36조(85제곱미터 이하 민영주택의 특별공급) 사업주체는 제4조제1항에도 불구하고 건설하여 공급하는 85제곱미터 이하의 민영주택을 그 건설량의 10퍼센트의 범위에서 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 관계기관의 장이 정하는 우선순위기준에 따라 한차례(제1호에 해당하는 경우는 제외한다)에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. 다만, 시·도지사의 승인을 받은 경우에는 수도권에서는 15퍼센트, 그 외의 지역에서는 20퍼센트의 범위에서 특별공급할 수 있다. <개정 2016.5.19.></p> <p>1. 해당 주택을 건설하는 지역에서 철거되는 주택을 관계법령에 따라 해당 사업시행을 위한 고시 등이 있는 날 이전부터 소유 및 거주한 자(대지와 건물의 소유자가 같은 경우에 한하며, 1세대 1주택에 한한다)</p> <p>2. 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따른 국가유공자 또는 그 유족</p>

		<p>3. 「보훈보상대상자 지원에 관한 법률」에 따른 보훈보상대상자 또는 그 유족</p> <p>4. 「5·18민주유공자 예우에 관한 법률」에 따른 5·18민주유공자 또는 그 유족</p> <p>5. 「특수임무유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 특수임무유공자 또는 그 유족</p> <p>6. 「참전유공자예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 참전유공자</p> <p>7. 「의사상자 등 예우 및 지원에 관한 법률」 제2조제4호 및 제5호에 따른 의사상자 또는 의사자유족</p> <p>8. 제35조제1항제6호, 제7호, 제9호, 제10호, 제15호, 제17호, 제19호, 제20호, 제22호부터 제24호까지, 제26호에 해당되는 자</p> <p>9. 국외에서 1년 이상 취업한 근로자 중 귀국일부터 2년 이내인 자로서 주택청약종합저축에 가입하여 제1순위에 해당하는 자</p>
		<p>「주택공급에 관한 규칙」</p> <p>제37조(개발제한구역 해제 공공택지 주택의 특별공급) 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업 또는 「도시개발법」에 따른 도시개발사업을 위하여 해제된 개발제한구역의 지역에서 해당 공공사업으로 조성된 택지 또는 토지를 공급받아 주택을 건설하여 공급하는 사업주체는 그 건설하여 공급하는 85제곱미터 이하의 분양주택을 제4조에도 불구하고 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. 다만, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조에 따라 수립된 이주대책의 대상자에 포함되어 있거나 이주정착금을 지급받은 자는 제외한다. <개정 2016.5.19.></p> <p>1. 해당 공공사업의 시행을 위하여</p>

		<p>철거되는 주택의 소유자[「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 4 제2호가목4)에 따라 국민임대주택의 입주자로 선정된 자는 제외한다]</p> <p>2. 「택지개발촉진법 시행령」 제13조의2제5항제4호에 따라 택지를 공급받을 수 있는 자로서 해당 택지개발사업으로 조성된 택지를 공급받지 못한 자</p> <p>3. 「도시개발법 시행령」 제57조제4항제3호에 따라 토지를 공급받을 수 있는 자로서 해당 도시개발사업으로 조성된 토지를 공급받지 못한 자</p>
		<p>「주택공급에 관한 규칙」</p> <p>제38조(경제자유구역 내 민영주택의 특별공급) 사업주체는 경제자유구역(「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」에 따른 경제자유구역을 말한다. 이하 같다) 안에서 건설하여 공급하는 민영주택을 제4조 및 제28조에도 불구하고 그 건설량의 10퍼센트의 범위에서 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원(외국인인 경우에는 무주택자를 말한다)으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 관계기관의 장이 정하는 우선순위 기준에 따라 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. 다만, 시·도지사의 승인을 받은 경우에는 10퍼센트를 초과하여 특별공급할 수 있다.</p> <p>1. 해당 경제자유구역에 입주하는 외국인투자기업(「외국인투자 촉진법」 제2조제1항제6호에 따른 외국인투자기업을 말한다)의 종사자</p> <p>2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자로서 해당 시·도지사의 확인을 받은 자</p> <p>가. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제22조에 따라 설립된 외국교육기관 또는 국제고등학교의 교원 또는 종사자</p> <p>나. 「경제자유구역의 지정 및 운영</p>

		<p>에 관한 특별법」 제23조에 따라 개설된 외국인전용 의료기관 또는 외국인전용 약국의 종사자</p> <p>다. 경제자유구역 안에 소재하는 국제연합기구, 「외국인투자촉진법 시행령」 제2조제1항에 따른 국제협력기구, 그 밖의 국제기구 종사자</p>
		<p>「주택공급에 관한 규칙」</p> <p>제39조(비수도권 민영주택의 특별공급) 사업주체는 수도권 외의 지역에서 건설하여 공급하는 민영주택을 제28조에도 불구하고 그 건설량의 10퍼센트의 범위에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 무주택세대구성원을 제1순위로 하여 관계기관의 장이 정하는 우선순위 기준에 따라 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. 다만, 그 주택건설지역의 청약률, 분양률, 특별공급수요 등을 고려하여 시·도지사의 승인을 받은 경우에는 20퍼센트까지 특별공급할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 수도권에서 수도권 외의 지역으로 이전하는 학교(「수도권정비계획법 시행령」 제3조제1호에 따른 학교를 말한다)에 근무하는 자 2. 수도권에서 수도권 외의 지역으로 이전하는 공장(「수도권정비계획법 시행령」 제3조제2호에 따른 공장을 말한다)에 근무하는 자 3. 수도권에서 수도권 외의 지역으로 이전하는 기업 중 「국가균형발전 특별법 시행령」 제17조제3항에 따라 산업통상자원부장관이 정한 세부기준에 따라 지원대상이 되는 기업에 근무하는 자 4. 수도권에서 수도권 외의 지역으로 이전하는 기업연구소(「산업기술혁신 촉진법」 제34조에 따른 기업연구소를 말한다)에 근무하는 자
		<p>「주택공급에 관한 규칙」</p> <p>제40조(다자녀가구 특별공급) ① 사업</p>

		<p>주체는 건설하여 공급하는 주택을 그 건설량의 10퍼센트(출산 장려의 목적으로 지역별 출산율, 다자녀가구의 청약현황 등을 고려하여 입주자모집 승인권자가 인정하는 경우에는 15퍼센트)의 범위에서 입주자모집공고일 현재 미성년자인 세 명 이상의 자녀(태아를 포함한다)를 둔 무주택세대구성원에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. <개정 2016.11.15.></p> <p>② 제1항에도 불구하고 제18조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업주체가 건설하여 공급하는 85제곱미터 이하의 주택은 해당 세대의 월평균소득(제2조제4호 각 목에 해당하는 사람의 소득을 포함한다)이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득(태아를 포함한 가구원 수가 4명 이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득을 말한다)의 120퍼센트 이하인 무주택세대구성원에게 특별공급할 수 있다. <개정 2016.5.19., 2016.11.15.></p> <p>③ 태아나 입양한 자녀를 포함하여 제1항에 따른 입주자로 선정된 경우에는 국토교통부장관이 정하는 출산 등과 관련한 자료를 제출하거나 입주시까지 입양이 유지되어야 한다. <신설 2016.11.15.></p>
		<p>「주택공급에 관한 규칙」</p> <p>제41조(신혼부부 특별공급) ① 사업주체는 건설하여 공급하는 85제곱미터 이하의 주택을 그 건설량의 10퍼센트의 범위에서 연간 주택건설계획량 등을 고려하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 비율의 주택을 제1호 각 목의 요건을 모두 갖춘 자에게 제2호 각 목의 순위에 따라 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. 다만, 제18조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업주체가 건설하여 공급하는 주택은 15퍼센트의 범위에서 특별공급할 수 있다. <개정 2016.11.15.></p>

		<p>2016.5.19.></p> <p>1. 공급요건</p> <p>가. 입주자모집공고일 현재 혼인기간이 5년 이내일 것</p> <p>나. 가목에 따른 기간에 출산(임신중이거나 입양한 경우를 포함한다)하여 자녀가 있을 것</p> <p>다. 무주택세대구성원일 것</p> <p>라. 해당 세대의 월평균소득(제2조제4호 각 목에 해당하는 사람의 소득을 포함한다)이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득(4명 이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득을 말한다)의 100퍼센트(배우자가 소득이 있는 경우에는 120퍼센트를 말한다) 이하일 것</p> <p>2. 공급순위</p> <p>가. 제1순위: 혼인기간이 3년 이내인 자</p> <p>나. 제2순위: 혼인기간이 3년을 초과한 자</p> <p>② 제1항제2호 각 목에 따른 제1순위 및 제2순위 안에서 경쟁이 있는 경우에는 다음 각 호의 순서대로 입주자를 선정하여야 한다. 다만, 제34조제1항의 경우에는 제1호를 적용하지 아니한다.</p> <p>1. 해당 주택건설지역의 거주자. 다만, 제4조제1항 각 호에 해당하는 지역에 주택공급을 신청하는 경우와 같은 조 제3항 각 호에 해당하는 지역의 거주자가 해당 지역에 주택공급을 신청하는 경우만 해당한다.</p> <p>2. 자녀수가 많은 자</p> <p>3. 자녀수가 같은 경우에는 추첨으로 선정된 자</p> <p>③ 제1항제1호나목에 따른 임신 또는 입양을 통하여 입주자로 선정된 경우에는 국토교통부장관이 정하는 출산 등과 관련한 자료를 제출하거나 입주시까지 입양이 유지되어야 한다.</p>
--	--	--

		<p>「주택공급에 관한 규칙」</p> <p>제42조(외국인 특별공급) 사업주체는 건설하여 공급하는 주택을 그 건설량의 10퍼센트의 범위에서 입주자모집공고일 현재 무주택자(국민주택의 경우에는 입주자모집공고일부터 입주시까지 무주택자이어야 한다)인 외국인에게 외국인투자의 촉진을 위한 시책을 추진하기 위하여 해당 시·도지사가 정하여 고시하는 기준에 따라 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. 다만, 시·도지사의 승인을 받은 경우에는 10퍼센트를 초과하여 특별공급할 수 있다. <개정 2016.8.12.></p>
		<p>「주택공급에 관한 규칙」</p> <p>제43조(생애최초 주택 구입자 특별공급) 사업주체는 건설하여 공급하는 국민주택을 그 건설량의 20퍼센트의 범위에서 입주자모집공고일 현재 생애 최초(세대에 속한 모든 자가 과거 주택을 소유한 사실이 없는 경우로 한정한다)로 주택을 구입하는 자로서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 자에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 추첨의 방법으로 입주자를 선정하여 특별공급할 수 있다. <개정 2016.8.12.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제27조제1항의 1순위에 해당하는 무주택세대구성원으로서 저축액이 선납금을 포함하여 600만원 이상인 자 2. 입주자모집공고일 현재 혼인 중이거나 자녀가 있는 자 3. 입주자모집공고일 현재 근로자 또는 자영업자[과거 1년 내에 소득세(「소득세법」 제19조 또는 제20조에 해당하는 소득에 대하여 납부하는 것을 말한다. 이하 이 항에서 같다)를 납부한 자를 포함한다]로서 5년 이상 소득세를 납부한 자. 이 경우 해당 소득세납부의무자이나 소득공제, 세액공제, 세액감면 등으로 납부의무액이 없는 경우를 포함한다.

		4. 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득[4명 이상인 세대는 가구원수(공급신청자의 직계존속은 1년 이상 같은 주민등록표에 올라 있는 경우만 가구원수에 포함한다)별 가구당 월평균 소득을 말한다]의 100퍼센트 이하인 자
		<p>「주택공급에 관한 규칙」</p> <p>제44조(도시개발사업에 따른 철거주택 소유자에 대한 특별공급) 사업주체는 도시개발사업(「도시개발법」 제11조제1항제5호 또는 제11호에 해당하는 자가 같은 법에 따라 시행하는 도시개발사업으로서 개발면적이 33만제곱미터 이상인 경우만 해당한다)으로 조성된 토지에 건설하여 공급하는 85제곱미터 이하의 민영주택을 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원으로서 해당 도시개발사업의 시행을 위하여 철거되는 주택의 소유자에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. 다만, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조에 따라 수립된 이주대책의 대상자에 포함되어 있거나 이주정착금을 지급받은 자는 제외한다.</p>
		<p>「주택공급에 관한 규칙」</p> <p>제45조(국가유공자 등 특별공급) 사업주체는 건설하여 공급하는 국민주택을 제4조에도 불구하고 그 건설량의 5퍼센트(공공임대주택의 경우에는 10퍼센트)의 범위에서 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 국가보훈처장이 정하는 기준에 따라 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. <개정 2016.8.12.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따른 국가유공자 또는 그 유족 2. 「보훈보상대상자 지원에 관한 법률」에 따른 보훈보상대상자 또는 그 유족

		<p>3. 「5·18민주유공자 예우에 관한 법률」에 따른 5·18민주유공자 또는 그 유족</p> <p>4. 「특수임무유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 특수임무유공자 또는 그 유족</p> <p>5. 「참전유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 참전유공자</p> <p>[국토교통부령 제268호(2015.12.29.) 부칙 제2조의 규정에 의하여 이 조는 2019년 3월 31일까지 유효함]</p>
		<p>「주택공급에 관한 규칙」</p> <p>제46조(노부모 부양자에 대한 특별공급) ① 사업주체는 건설하여 공급하는 주택을 그 건설량의 3퍼센트의 범위에서 입주자모집공고일 현재 65세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다)을 3년 이상 계속하여 부양(같은 세대별주민등록표상에 등재되어 있는 경우에 한정한다)하고 있는 자로서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 자에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다.</p> <p>1. 제27조 및 제28조에 따른 제1순위에 해당하는 자일 것</p> <p>2. 무주택세대구성원(세대주에 한정하며, 피부양자의 배우자도 무주택자이어야 하고 피부양자의 배우자가 주택을 소유하고 있었던 기간은 무주택기간에서 제외한다. 이하 이 조에서 같다)일 것</p> <p>② 제1항에 따라 특별공급을 할 때 제1순위에서 경쟁이 있는 경우 국민주택은 제27조제2항의 공급방법에 따르고, 민영주택은 가점제를 적용하되, 동점일 경우에는 추첨의 방법에 따른다. <개정 2016.8.12.></p> <p>③ 제1항에도 불구하고 제18조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업주체는 건설하여 공급하는 85제곱미터 이하의 주택을 그 건설량의 5퍼센트의</p>

		<p>범위에서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 자에게 특별공급할 수 있다. <개정 2016.5.19.></p> <p>1. 해당 세대의 월평균소득(제2조제4호 각 목에 해당하는 사람의 소득을 포함한다)이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득(4명 이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득을 말한다)의 120퍼센트 이하일 것</p> <p>2. 무주택세대구성원일 것</p>
		<p>「주택공급에 관한 규칙」</p> <p>제47조(이전기관 종사자 등 특별공급)</p> <p>① 사업주체는 행정중심복합도시 예정지역에서 건설하여 공급하는 주택을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. <개정 2016.5.19.></p> <p>1. 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」에 따라 설치된 행정중심복합도시 건설청에 근무하기 위하여 이주하는 종사자</p> <p>2. 행정중심복합도시 예정지역으로 이전하거나 행정중심복합도시 예정지역에 설치하는 국가기관, 지방자치단체 및 공공기관의 종사자</p> <p>3. 행정중심복합도시 예정지역으로 이전하거나 행정중심복합도시 예정지역에 설립하는 다음 각 목에 해당하는 교육기관의 교원 또는 종사자</p> <p>가. 「유아교육법」 제2조에 따른 유치원</p> <p>나. 「초·중등교육법」 제2조에 따른 학교</p> <p>다. 「고등교육법」 제2조에 따른 학교</p> <p>4. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우로 행정중심복합도시 예정지역 주택의 특별공급이 필요하다고 행정중심복합도시건설청장이 인정하는 자</p>

		<p>가. 행정중심복합도시 예정지역에 입주하는 기업, 연구기관 및 의료기관의 종사자 중 도시활성화 및 투자 촉진 등을 위하여 필요한 경우</p> <p>나. 행정중심복합도시 예정지역에 사무소를 두는 국가기관 및 공공기관의 종사자 중 행정중심복합도시건설 지원 등을 위하여 필요한 경우</p> <p>② 사업주체는 「도청 이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도청이전신도시에서 건설하여 공급하는 주택을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 도청이전신도시에 건설되는 도청 및 공공기관에 근무하기 위하여 이주하는 종사자 2. 도청이전신도시로 이전하거나 설립하는 제1항제3호 각 목에 해당하는 교육기관의 교원 또는 종사자 3. 도청이전신도시에 입주하는 기업, 연구기관, 의료기관 및 공익단체의 종사자 중 도시활성화 및 투자 촉진 등을 위하여 특별공급이 필요하다고 도지사가 인정하는 자 <p>③ 사업주체는 제1호 각 목의 지역에서 건설하여 공급하는 주택을 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다.</p> <p><개정 2018.3.27.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 공급지역 <p>가. 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제6조에 따라 지정되는 혁신도시개발예정지구와 같은 법 제29조 제1항 단서에 따라 개별 이전하는 지역(이하 이 항에서 "혁신도시예정지역"이라 한다)</p> <p>나. 해당 시·도지사가 인정하는 혁</p>
--	--	--

		<p>신도시예정지역 인근의 주택건설지역</p> <p>2. 공급대상자</p> <p>가. 혁신도시예정지역으로 이전하거나 혁신도시예정지역에 설치하는 국가기관, 지방자치단체 및 공공기관 종사자</p> <p>나. 혁신도시예정지역으로 이전하거나 혁신도시예정지역에 설립하는 다음에 해당하는 교육기관의 교원 또는 종사자</p> <p>1) 「유아교육법」 제2조에 따른 유치원</p> <p>2) 「초·중등교육법」 제2조에 따른 학교</p> <p>3) 「고등교육법」 제2조에 따른 학교</p> <p>다. 혁신도시예정지역에 입주하는 기업, 연구기관 및 의료기관의 종사자 중 도시활성화 및 투자 촉진 등을 위하여 특별공급이 필요하다고 해당 시·도지사가 인정하는 자</p> <p>④ 사업주체는 해당 시·도지사가 주거여건, 주택의 수요·공급 상황 등을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 2018년 12월 31일까지 혁신도시예정지역에서 건설하여 공급하는 주택(소속 직원의 관사나 숙소로 사용하는 경우로 한정한다)을 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 이전공공기관에 특별공급할 수 있다. <개정 2018.3.27.></p> <p>⑤ 사업주체는 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제189조의2에 따라 건설되는 영어교육도시에서 건설하여 공급하는 주택을 그 도시에 설립되는 다음 각 호의 학교 또는 법인에 근무하기 위하여 전입하는 사람으로서 제주특별자치도 지사가 인정하는 사람에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택(외국인인 경우</p>
--	--	---

		<p>에는 1인 1주택을 말한다)의 기준으로 특별공급할 수 있다.</p> <p>1. 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제182조 제1항에 따른 외국교육기관 중 외국 대학</p> <p>2. 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제189조의4에 따른 국제학교</p> <p>3. 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제189조의7에 따라 국제학교 설립승인을 받은 법인. 이 경우 설립승인 후 국제학교의 운영을 위탁한 경우는 그러하지 아니하다.</p> <p>4. 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제189조의8에 따라 국제학교의 운영을 위탁 받은 법인</p> <p>⑥ 사업주체는 「주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 평택시등(이하 "평택시등"이라 한다)에서 건설하여 공급하는 주택을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자으로서 평택시등의 장이 인정하는 자에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다.</p> <p>1. 대한민국 국민으로서 「대한민국과 아메리카합중국 간의 상호방위조약 제4조에 의한 시설과 구역 및 대한민국에서의 합중국 군대의 지위에 관한 협정」 제17조에 따른 민간인인 고용원</p> <p>2. 대한민국 국민으로서 「대한민국과 미합중국간의 한국노무단의 지위에 관한 협정」 제1조에 따라 미합중국 군대를 위하여 노역을 수행하는 한국노무단의 민간인인 고용원</p> <p>⑦ 사업주체는 「산업입지 및 개발</p>
--	--	--

	<p>에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 산업단지(이하 이 항에서 "산업단지"라 한다)에서 건설하여 공급하는 주택을 같은 법 시행규칙 제27조의2에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다.</p> <p>1. 해당 산업단지(해당 주택건설지역 내의 다른 산업단지로서 주택건설사업계획 승인권자가 입주기업 종사자 지원을 위해 필요하다고 인정하는 산업단지를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)의 입주기업(「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 산업단지개발사업의 시행자와 분양계약을 체결한 입주예정기업을 포함한다. 이하 이 항에서 같다), 연구기관 및 의료기관의 종사자</p> <p>2. 해당 산업단지 내로 이전하거나 산업단지 내에 설립하는 제1항제3호 각 목에 해당하는 교육기관의 교원 또는 종사자</p> <p>⑧ 사업주체는 「기업도시개발 특별법」 제5조에 따라 지정된 기업도시개발구역에서 건설하여 공급하는 주택을 같은 법 시행령 제39조제1항 각 호에 해당하는 자에게 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. <신설 2017.11.24.></p> <p>⑨ 사업주체는 해당 시·도지사가 주거여건, 주택의 수급상황 등을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 산업단지 또는 기업도시개발구역에서 건설하여 공급하는 주택(국토교통부장관이 제10항제3호에서 정하는 바에 따라 소속 직원의 숙소로 사용하는 경우로 한정한다)을 산업단지 또는 기업도시개발구역 입주기업에 특별공급할 수 있다. <개정 2017.11.24.></p> <p>⑩ 제1항부터 제9항까지에 따른 특</p>
--	--

	<p>별공급에 필요한 세부적인 사항은 다음 각 호에서 정하는 사람이 따로 정할 수 있다. <개정 2017.11.24.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제1항의 경우: 행정중심복합도시건설청장 2. 제2항의 경우: 도지사 3. 제3항, 제7항 및 제8항의 경우: 국토교통부장관 4. 제5항의 경우: 제주특별자치도지사 5. 제6항의 경우: 평택시등의 장 <p>⑩ 제1항부터 제10항까지의 규정에 따라 주택을 공급하는 경우에는 다음 각 호에서 정하는 바에 따른다. <개정 2016.11.15., 2017.11.24.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제4항 및 제9항에 따라 주택을 공급하는 경우에는 이 규칙의 다른 조항을 적용하지 아니한다. 2. 제1호 외의 경우에는 제54조, 제55조, 제57조 및 제58조만을 적용한다.
	<p>「주택공급에 관한 규칙」</p> <p>제48조(특별공급의 입주자저축 요건) 제35조제1항(제1호부터 제5호까지, 제12호, 제13호, 제14호, 제17호 및 제28호를 제외한다), 제36조[제1호부터 제6호까지 및 제8호(제35조제1항제17호에 해당하는 부분만을 말한다)를 제외한다], 제38조, 제39조, 제40조 및 제41조제1항에 따라 주택을 특별공급받고자 하는 자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 요건을 갖추어야 한다. <개정 2016.5.19., 2016.8.12.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 국민주택을 특별공급받으려는 경우: 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 지나고 매월 약정납입일에 월납입금을 6회 이상 납입하였을 것 2. 민영주택을 특별공급받으려는 경우: 주택청약종합저축에 가입하여 6개월이 지나고 별표 2의 예치기준금액에 상당하는 금액을 납입하였을 것

		<p>「주택공급에 관한 규칙」</p> <p>제49조(특별공급의 비율 조정 등) ① 입주자모집승인권자는 제40조, 제41조, 제43조 및 제46조에 따른 각 특별공급의 비율을 증가 또는 감소시킬 수 있다. 이 경우 다음 각 호의 요건을 모두 충족하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 각 특별공급 비율은 10퍼센트(전체 건설량을 기준으로 한다)의 범위 내의 비율에서 증가 또는 감소시킬 것 2. 각 유형별 특별공급비율은 최소 3퍼센트 이상일 것 3. 특별공급 비율의 조정 후 각 유형별 비율의 합이 조정 전의 각 유형별 비율의 합을 초과하지 아니할 것 <p>② 국토교통부장관은 제40조, 제41조, 제43조 및 제46조에 따른 입주자 선정에 관한 세부적인 사항을 정할 수 있다. <개정 2016.5.19., 2017.11.24.></p> <p>③ 시·도지사는 제42조에 따른 입주자 선정에 관한 세부적인 사항을 정할 수 있다. <신설 2017.11.24.></p>
		<p>「주택공급에 관한 규칙」</p> <p>제50조(입주자선정업무 등의 대행) ① 사업주체는 제27조 및 제28조에 따라 입주자를 선정하려는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 기관에 청약접수 및 입주자선정업무의 대행을 의뢰하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 청약접수: 입주자저축 취급기관 2. 입주자 선정 및 동·호수 배정: 전산관리지정기관 <p>② 제1항에도 불구하고 한국토지주택공사, 지방공사 또는 제18조제2호에 해당하는 사업주체는 다음 각 호의 업무를 직접 할 수 있다. <개정 2016.5.19.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 청약접수 2. 제27조 및 제28조에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택 및 분양전환되지 아니하는 공공임대주택의 입주자 선정

		<p>③ 제1항 및 제2항에 따라 청약접수 업무를 수행하는 기관은 청약률을 인터넷 홈페이지 등에 게시하여야 한다.</p> <p>④ 사업주체는 제23조 및 제24조에 따라 주택공급신청자가 제출한 서류의 확인 등의 업무를 영 제44조제1항에 따른 건설업자(이하 이 항에서 "건설업자"라 한다)에게 대행하게 할 수 있다. 이 경우 사업주체는 건설업자가 이 규칙에서 정한 절차와 기준에 따르도록 감독을 하여야 한다. <개정 2016.8.12.></p> <p>⑤ 사업주체는 전산관리지정기관에 제35조에서 제49조까지의 규정에 따른 입주자선정업무 중 동·호수 배정업무의 대행을 의뢰하여야 한다.</p>
		<p>「주택공급에 관한 규칙」</p> <p>제51조(최하층 우선배정) 전산관리지정기관은 사업주체가 5층 이상의 주택을 건설·공급하여 제50조제1항 및 제5항에 따라 대행을 의뢰하는 경우 당첨자 또는 그 세대에 속한 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 주택의 최하층(해당 주택의 분양가격이 바로 위층 주택의 분양가격보다 높은 경우는 제외한다)을 희망하는 때에는 해당 최하층을 그 당첨자에게 우선 배정하여야 한다. 이 경우 제1호 또는 제2호에 해당하는 자와 제3호에 해당하는 자 사이에 경쟁이 있으면 제1호 또는 제2호에 해당하는 자에게 우선 배정하여야 한다. <개정 2016.5.19., 2017.11.24.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 입주자 모집공고일 현재 65세 이상인 자 2. 「장애인복지법」 제32조에 따라 장애인등록증이 발급된 자 3. 입주자모집공고일 현재 미성년자인 세 명 이상의 자녀를 둔 자
		<p>「주택공급에 관한 규칙」</p> <p>제52조(입주대상자 자격 확인 등) ①</p>

		<p>사업주체(사업주체가 국가 또는 지방자치단체인 경우에는 시·도지사를 말한다. 이하 이 조에서 같다)는 주택의 입주자를 선정하거나 사업계획상의 입주자를 확정하려는 경우에는 입주대상자(예비입주대상자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)로 선정된 자 또는 사업계획상의 입주대상자로 확정된 자에 대하여 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」에 따라 구성된 주택전산망을 이용한 무주택기간 및 주택소유 여부 등의 전산검색을 국토교통부장관이 정하는 방법과 절차에 따라 국토교통부장관에게 의뢰하여야 한다. 다만, 입주자저축취급기관이 제50조제1항에 따라 청약접수를 대행하는 경우에는 입주자저축취급기관이 전산관리지정기관으로 하여금 국토교통부장관에게 전산검색을 의뢰하도록 요청하여야 한다.</p> <p>② 제23조제2항 각 호 외의 부분 단서에 따라 주택의 공급신청시에 구비서류의 제출을 생략한 경우 사업주체는 주택의 공급계약을 체결하기 전에 당첨예정자로부터 같은 항 제2호부터 제4호까지, 제8호 및 제9호에 따른 서류를 제출받아 세대주, 세대원 및 해당 거주지 등을 확인하여야 한다.</p> <p>③ 사업주체는 제1항 및 제2항에 따른 전산검색 및 제출서류의 확인 결과 공급자격 또는 선정순위를 달리한 부적격자로 판정된 자에 대해서는 그 결과를 통보하고, 통보한 날부터 7일 이상의 기간을 정하여 제23조제4항 각 호에 따른 주택 소유 여부를 증명할 수 있는 서류, 세대주, 세대원 및 해당 거주지 등을 확인할 수 있는 증명서류 등을 제출하도록 하여 공급자격 또는 선정순위의 정당 여부를 확인한 후 입주자를 선정하거나 사업계획상의 입주대상자를 확정하여야 한다.</p> <p>④ 사업주체는 제3항에 따른 서류</p>
--	--	---

		<p>를 접수일부터 5년(제54조에 따른 해당첨제한기간이 10년에 해당하는 경우에는 10년) 동안 보관하여야 하며, 관계기관의 요청이 있는 경우에는 해당 서류를 제출하여야 한다.</p> <p>⑤ 법 제5조제3항에 따라 근로자를 고용한 자가 그 근로자를 위하여 건설하는 주택의 경우 해당 사업계획 승인 당시 입주대상자의 일부를 확정할 수 없는 때에는 입주대상자의 명단을 해당 주택의 사용검사일 이전까지 확정하여 시·도지사에게 통보한 후 입주대상자로 확정된 자의 무주택기간 및 주택소유 여부 등을 전산검색하여야 한다. 이 경우 전산검색의 방법 및 절차에 관하여는 제1항을 준용한다. <개정 2016.8.12.></p> <p>⑥ 제1항 또는 제5항에 따른 의뢰를 받은 국토교통부장관은 14일 이내에 전산검색 결과를 사업주체 또는 전산관리지정기관에 통보하여야 한다.</p> <p>「주택공급에 관한 규칙」</p> <p>제53조(주택소유 여부 판정기준) 주택소유 여부를 판단할 때 주택의 공유지분을 소유하고 있는 것은 주택을 소유하고 있는 것으로 보되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택을 소유하지 아니한 것으로 본다. 다만, 공공임대주택의 공급, 제46조, 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6 제2호라목에 따른 특별공급의 경우 무주택세대구성원에 해당하는지 여부를 판단할 때에는 제6호를 적용하지 아니한다. <개정 2016.5.19., 2016.8.12., 2017.11.24.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 상속으로 주택의 공유지분을 취득한 사실이 판명되어 사업주체로부터 제52조제3항에 따라 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 그 지분을 처분한 경우 2. 도시지역이 아닌 지역 또는 면의 행정구역(수도권은 제외한다)에 건축
--	--	---

	<p>되어 있는 주택으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택의 소유자가 해당 주택건설지역에 거주(상속으로 주택을 취득한 경우에는 피상속인이 거주한 것을 상속인이 거주한 것으로 본다)하다가 다른 주택건설지역으로 이주한 경우</p> <p>가. 사용승인 후 20년 이상 경과된 단독주택</p> <p>나. 85제곱미터 이하의 단독주택</p> <p>다. 소유자의 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 최초 등록기준지에 건축되어 있는 주택으로서 직계존속 또는 배우자로부터 상속 등에 의하여 이전받은 단독주택</p> <p>3. 개인주택사업자가 분양을 목적으로 주택을 건설하여 이를 분양 완료하였거나 사업주체로부터 제52조제3항에 따른 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 이를 처분한 경우</p> <p>4. 세무서에 사업자로 등록한 개인사업자가 그 소속 근로자의 숙소로 사용하기 위하여 법 제5조제3항에 따라 주택을 건설하여 소유하고 있거나 사업주체가 정부시책의 일환으로 근로자에게 공급할 목적으로 사업계획 승인을 받아 건설한 주택을 공급받아 소유하고 있는 경우</p> <p>5. 20제곱미터 이하의 주택을 소유하고 있는 경우. 다만, 2호 또는 2세대 이상의 주택을 소유한 자는 제외한다.</p> <p>6. 60세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다)이 주택을 소유하고 있는 경우</p> <p>7. 건물등기부 또는 건축물대장등의 공부상 주택으로 등재되어 있으나 주택이 낡아 사람이 살지 아니하는 폐가이거나 주택이 멸실되었거나 주택이 아닌 다른 용도로 사용되고 있는 경우</p>
--	--

		<p>로서 사업주체로부터 제52조제3항에 따른 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 이를 멸실시키거나 실제 사용하고 있는 용도로 공부를 정리한 경우</p> <p>8. 무허가건물[종전의 「건축법」(법률 제7696호 건축법 일부개정법률로 개정되기 전의 것을 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.</p>
		<p>「주택공급에 관한 규칙」</p> <p>제54조(재당첨 제한) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택에 당첨된 자의 세대에 속한 자는 제2항에 따른 재당첨 제한기간 동안 다른 분양주택(분양전환 공공임대주택을 포함하되, 투기과열지구 및 청약과열지역이 아닌 지역에서 공급되는 민영주택은 제외한다)의 입주자로 선정될 수 없다. <개정 2017.11.24.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제3조제2항 각 호(제3호, 제5호, 제7호 및 제9호는 제외한다)의 주택 2. 제47조에 따라 이전기관 종사자 등에 특별공급되는 주택 3. 분양가상한제 적용주택 4. 분양전환공공임대주택 5. 토지임대주택 6. 투기과열지구에서 공급되는 주택 7. 청약과열지역에서 공급되는 주택 <p>② 제1항에 따른 재당첨 제한기간은 다음 각 호의 구분에 따른다. <신설 2017.11.24.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 당첨된 주택이 85제곱미터 이하인 경우 <ul style="list-style-type: none"> 가. 「수도권정비계획법」 제6조제1항에 따른 과밀억제권역(이하 "과밀억제권역"이라 한다)에서 당첨된 경우에는 당첨일부터 5년간

		<p>나. 과밀억제권역 외의 지역에서 당 첨된 경우에는 당첨일부터 3년간</p> <p>2. 당첨된 주택이 85제곱미터를 초 과하는 경우</p> <p>가. 과밀억제권역에서 당첨된 경우 에는 당첨일부터 3년간</p> <p>나. 과밀억제권역 외의 지역에서 당 첨된 경우에는 당첨일부터 1년간</p> <p>3. 토지임대주택의 경우에는 당첨일 부터 5년간</p> <p>③ 전산관리지정기관은 제57조제1 항에 따라 통보받은 당첨자명단을 전 산검색하여 제2항 각 호의 어느 하나 에 해당하는 기간 동안 제1항에 따른 재당첨제한 적용주택의 당첨자가 된 자의 세대에 속한 자의 명단을 발견한 때에는 지체 없이 사업주체에게 그 사 실을 통보하여야 한다. <개정 2017.11.24.></p> <p>④ 제3항에 따라 통보를 받은 사업 주체는 이들을 입주자 선정대상에서 제외하거나 주택공급계약을 취소하여 야 한다. <개정 2017.11.24.></p>
		<p>「주택공급에 관한 규칙」</p> <p>제55조(특별공급 횟수 제한) 제35조부 터 제49조까지의 규정에 따른 특별 공급은 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 공급한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하 는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2016.5.19.></p> <p>1. 사업주체가 제35조제1항제12호 부터 제14호까지 및 제36조제1호에 따라 주택을 특별공급하는 경우</p> <p>2. 사업주체가 제35조에서 제46조 까지, 제48조 및 제49조에 따라 주택 을 특별공급하여 입주(주민등록표상에 올라 있는 경우를 말한다)한 사람에게 같은 주택건설지역 외의 지역에서 제 47조에 따라 주택을 특별공급하는 경 우</p> <p>3. 사업주체가 제47조에 따라 주택</p>

		을 특별공급한 사람에게 같은 주택건설지역 외의 지역에서 같은 조에 따른 다른 특별공급 사유로 주택을 특별공급하는 경우
		<p>「주택공급에 관한 규칙」</p> <p>제56조(공급질서 교란자에 대한 자격 제한) ① 법 제65조제5항에 따른 주택의 입주자 자격제한은 같은 조 제1항을 위반한 행위를 적발한 날부터 다음 각 호의 구분에 따른 기간까지로 한다. <개정 2016.8.12.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 공공주택지구의 주택(민영주택은 제외한다): 10년 2. 투기과열지구의 주택: 5년 3. 제1호 및 제2호 외의 지역의 주택: 3년 <p>② 법 제65조제1항을 위반한 행위를 적발한 행정기관은 지체 없이 그 명단을 국토교통부장관 및 전산관리지정기관에 알려야 한다. <개정 2016.8.12.></p> <p>③ 전산관리지정기관은 제2항에 따라 통보받은 명단을 전산관리하여야 한다.</p>
		<p>「주택공급에 관한 규칙」</p> <p>제59조(주택의 공급계약) ① 사업주체는 제52조 및 제57조에 따른 전산검색 및 세대주, 세대원 등의 확인 결과에 따른 정당한 당첨자와 공급계약을 체결하여야 한다.</p> <p>② 제1항에 따른 공급계약은 제25조제4항 전단에 따른 입주자 및 예비입주자 선정사실 공고일부터 11일이 경과한 후 3일 이상의 기간을 정하여 해당 기간 동안에 체결하여야 한다. <신설 2017.11.24.></p> <p>③ 사업주체와 주택을 공급받는 자가 체결하는 주택공급계약서에는 다음 각 호의 내용이 포함되어야 한다. <개정 2016.11.15., 2017.11.24.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 입주예정일 2. 연대보증인 또는 분양보증기관의

	<p>분양보증을 받은 경우에는 보증약관 등 보증내용</p> <p>3. 호당 또는 세대당 주택공급면적 (공동주택인 경우에는 주거전용면적, 주거공용면적 및 그 밖의 공용면적을 구분하여 표시하여야 한다) 및 대지면적</p> <p>4. 입주금과 그 납부시기</p> <p>5. 연체료의 산정 및 납부방법</p> <p>6. 지체상금(遲滯償金)의 산정 및 지급방법</p> <p>7. 주택도시기금이나 금융기관으로부터 주택건설자금의 용자를 받아 입주자에게 제공하는 경우 입주자가 납부할 입주금으로의 용자전환 계획, 그 이자를 부담하는 시기 및 입주자가 용자전환을 원하지 아니하는 경우의 사업주체에 대한 용자금 상환절차. 이 경우 주택공급계약서에는 입주자가 납부할 입주금으로의 용자전환을 원하지 아니하는 경우에는 세대별 용자금액에 해당하는 입주금을 입주자가 주택건설자금을 용자한 은행이 관리하는 계좌에 직접 납부하여 사업주체에 대한 용자금이 상환되게 할 수 있는 내용이 포함되어야 한다.</p> <p>8. 「공동주택관리법 시행령」 제36조 및 제37조에 따른 하자담보책임의 기간 및 범위</p> <p>9. 해약조건</p> <p>10. 공공임대주택의 경우 「공공주택특별법 시행규칙」 제25조에 따른 관리 및 임대기간만료 후의 재계약에 관한 사항</p> <p>11. 분양전환공공임대주택인 경우 분양시기, 분양예정가격의 산출 등 분양전환조건에 관한 사항</p> <p>12. 이중당첨 및 부적격당첨 등으로 인한 계약취소에 관한 사항</p> <p>13. 「주택도시기금법 시행령」 제8</p>
--	---

		<p>조에 따른 제2종국민주택채권 매입의 무 위반으로 인한 계약취소에 관한 사항</p> <p>14. 그밖에 입주자모집승인권자가 필요하다고 인정하는 사항</p> <p>④ 사업주체(제18조 각 호의 사업주체는 제외한다)는 분양보증기관의 분양보증을 받아 입주자를 모집하여 공급계약을 체결하는 경우 제3항제2호에 따른 보증약관등 보증내용(보증이행 대상이 아닌 사항을 포함한다)을 주택을 공급받는 자가 이해할 수 있도록 설명하여야 하며, 서명 또는 기명날인의 방법으로 주택을 공급받는 자의 확인을 받아야 한다. <개정 2016.5.19., 2017.11.24.></p> <p>⑤ 사업주체는 제3항제7호에 해당하는 사항이 있는 경우에는 주택공급계약서안을 미리 입주자모집승인권자에게 제출하여야 한다. <개정 2017.11.24.></p> <p>⑥ 사업주체(제18조 각 호의 사업주체는 제외한다)는 분양보증기관의 분양보증을 받아 입주자를 모집하여 공급계약을 체결한 경우에는 공급계약체결 후 10일 이내에 계약자명단을 분양보증기관에 통보하여야 한다. <개정 2016.5.19., 2016.12.30., 2017.11.24.></p>
		<p>「주택공급에 관한 규칙」</p> <p>제60조(입주금의 납부) ① 사업주체가 주택을 공급하는 경우 입주자로부터 받는 입주금은 청약금, 계약금, 중도금 및 잔금으로 구분한다.</p> <p>② 분양주택의 청약금은 주택가격의 10퍼센트, 계약금은 청약금을 포함하여 주택가격의 20퍼센트, 중도금은 주택가격의 60퍼센트(계약금을 주택가격의 10퍼센트 범위 안에서 받은 경우에는 70퍼센트를 말한다)의 범위 안에서 받을 수 있다. 다만, 주택도시기금</p>

	<p>이나 금융기관으로부터 주택건설자금의 용자를 받아 입주자에게 제공하는 경우에는 계약금 및 중도금의 합계액은 세대별 분양가에서 세대별 용자지원액을 뺀 금액을 초과할 수 없다.</p> <p>③ 공공임대주택의 청약금은 임대보증금의 10퍼센트, 계약금은 청약금을 포함하여 임대보증금의 20퍼센트, 중도금은 임대보증금의 40퍼센트의 범위 안에서 받을 수 있다.</p> <p>④ 입주금은 다음 각 호의 구분에 따라 그 해당되는 시기에 받을 수 있다. <개정 2016.8.12., 2017.11.24.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 청약금: 입주자 모집시 2. 계약금: 계약 체결시 3. 중도금: 다음 각 목에 해당하는 때 <ul style="list-style-type: none"> 가. 공공임대주택의 경우에는 건축공정이 다음의 어느 하나에 달할 것 <ol style="list-style-type: none"> (1) 아파트의 경우: 전체 공사비(부지매입비를 제외한다)의 50퍼센트 이상이 투입된 때. 다만, 동별 건축공정이 30퍼센트 이상이어야 한다. (2) 연립주택, 다세대주택 및 단독주택의 경우: 지붕의 구조가 완성된 때 나. 분양주택의 경우에는 다음의 기준에 의할 것 <ol style="list-style-type: none"> (1) 건축공정이 가목(1) 또는 (2)에 달한 때를 기준으로 그 전후 각 2회(중도금이 분양가격의 30퍼센트 이하인 경우 1회) 이상 분할하여 받을 것. 다만, 기준시점 이전에는 중도금의 50퍼센트를 초과하여 받을 수 없다. (2) (1)의 경우 최초 중도금은 계약일부터 1개월이 경과한 후 받을 것 4. 잔금: 사용검사일 이후. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 전체입주금의 10퍼센트에 해
--	---

		<p>당하는 금액을 제외한 잔금은 입주일에, 전세입주금의 10퍼센트에 해당하는 잔금은 사용검사일 이후에 받을 수 있되, 잔금의 구체적인 납부시기는 입주자모집공고 내용에 따라 사업주체와 당첨자 간에 체결하는 주택공급계약에 따라 정한다.</p> <p>가. 법 제49조제1항 단서에 따른 동별 사용검사 또는 같은 조 제4항 단서에 따른 임시 사용승인을 받아 입주하는 경우</p> <p>나. 법 제49조제1항 단서에 따른 동별 사용검사 또는 같은 조 제4항 단서에 따른 임시 사용승인을 받은 주택의 입주예정자가 사업주체가 정한 입주예정일까지 입주하지 아니하는 경우</p> <p>⑤ 제27조제1항 및 제28조제1항에 따른 제1순위에 해당하는 자가 주택공급을 신청하는 경우에는 제1항부터 제4항까지의 규정에도 불구하고 청약금을 따로 받을 수 없다.</p> <p>⑥ 사업주체(국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사인 사업주체를 제외한다)는 분양주택의 건축공정이 제4항제3호가목(1) 또는 (2)에 달한 이후의 첫 회 중도금을 받고자 하는 때에는 감리자로부터 건축공정이 제4항제3호가목(1) 또는 (2)에 달하였음을 확인하는 건축공정확인서를 발급받아 시장·군수·구청장에게 제출한 후 건축공정확인서 사본을 첨부하여 입주자에게 납부통지를 하여야 한다.</p> <p>「주택공급에 관한 규칙」</p> <p>제61조(연체료 및 지체상금 등) ① 공급계약 체결시 사업주체와 공급계약을 체결한 자가 중도금과 잔금을 기한 내에 납부하지 아니한 때에 연체료를 납부할 것을 정하는 경우 그 연체료는 계약시 정한 금융기관에서 적용하는 연체금리의 범위 안</p>
--	--	---

		<p>에서 정한 연체료율에 따라 산출하는 연체료(금융기관의 연체금리가 변동된 때에는 변동된 연체료율을 적용하여 산출한 연체료를 말한다) 이내이어야 한다.</p> <p>② 사업주체는 입주자모집공고에서 정한 입주예정일 내에 입주를 시키지 못한 경우에는 실입주개시일 이전에 납부한 입주금에 대하여 입주시 입주자에게 제1항에서 정한 연체료율을 적용한 금액을 지체상금으로 지급하거나 주택잔금에서 해당액을 공제하여야 한다.</p>
<p>제55조(자료제공의 요청) ① 국토교통부장관은 제54조제2항에 따라 주택을 공급받으려는 자의 입주자자격을 확인하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 주민등록 전산정보(주민등록번호·외국인등록번호 등 고유식별번호를 포함한다), 가족관계 등록사항, 국세, 지방세, 금융, 토지, 건물(건물등기부·건축물대장을 포함한다), 자동차, 건강보험, 국민연금, 고용보험 및 산업재해보상보험 등의 자료 또는 정보의 제공을 관계 기관의 장에게 요청할 수 있다. 이 경우 관계 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.</p> <p>② 국토교통부장관은 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제4조제1항과 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제32조제2항에도 불구하고 제54조제2항에 따라 주택을 공급받으려는 자의 입주자자격을 확인하기 위하여 본인, 배우자, 본인 또는 배우자와 세대를 같이하는 세대원이 제출한 동의서면을 전자적 형태로 바꾼 문서에 의하여 금융기관 등(「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 금융회사등 및 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제25조에 따른 신용정보집중기관을 말한다. 이하 같다)의 장에게 다음 각 호의 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있다.</p>		

<p>1. 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제2조제2호·제3호에 따른 금융자산 및 금융거래의 내용에 대한 자료 또는 정보 중 예금의 평균잔액과 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 자료 또는 정보(이하 "금융정보"라 한다)</p> <p>2. 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 신용정보 중 채무액과 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 자료 또는 정보(이하 "신용정보"라 한다)</p> <p>3. 「보험업법」 제4조제1항 각 호에 따른 보험에 가입하여 납부한 보험료와 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 자료 또는 정보(이하 "보험정보"라 한다)</p> <p>③ 국토교통부장관이 제2항에 따라 금융정보·신용정보 또는 보험정보(이하 "금융정보등"이라 한다)의 제공을 요청하는 경우 해당 금융정보등 명의인의 정보제공에 대한 동의서면을 함께 제출하여야 한다. 이 경우 동의서면은 전자적 형태로 바꾸어 제출할 수 있으며, 금융정보등을 제공한 금융기관 등의 장은 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제4조의2제1항과 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제35조에도 불구하고 금융정보등의 제공사실을 명의인에게 통보하지 아니할 수 있다.</p> <p>④ 국토교통부장관 및 사업주체(국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 및 지방공사로 한정한다)는 제1항 및 제2항에 따른 자료를 확인하기 위하여 「사회복지사업법」 제6조의2제2항에 따른 정보시스템을 연계하여 사용할 수 있다.</p> <p>⑤ 국토교통부 소속 공무원 또는 소속 공무원이었던 사람과 제4항에 따른 사업주체의 소속 임직원은 제1</p>		
--	--	--

<p>항과 제2항에 따라 얻은 정보와 자료를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다.</p>		
<p>제56조(입주자저축) ① 이 법에 따라 주택을 공급받으려는 자에게는 미리 입주금의 전부 또는 일부를 저축(이하 "입주자저축"이라 한다)하게 할 수 있다.</p> <p>② 제1항에서 "입주자저축"이란 국민주택과 민영주택을 공급받기 위하여 가입하는 주택청약종합저축을 말한다.</p> <p>③ 그 밖에 입주자저축의 납입방식·금액 및 조건 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.</p>		<p>「주택공급에 관한 규칙」</p> <p>제6조(입주자저축 가입) ① 입주자저축은 한 사람이 한 계좌만 가입할 수 있다.</p> <p>② 입주자저축에 가입하려는 사람은 별지 제3호서식의 신청서를 입주자저축취급기관에 제출하여야 한다.</p> <p>③ 입주자저축취급기관은 입주자저축 가입신청을 받으면 전산관리지정기관(국토교통부장관이 지정·고시하는 입주자저축 전산관리업무 담당기관을 말한다. 이하 같다)에 의뢰하여 신청인이 다른 입주자저축에 가입되어 있는지를 확인하여야 한다.</p>
		<p>「주택공급에 관한 규칙」</p> <p>제9조(가입 및 납입조건) ① 주택청약종합저축은 누구든지 가입할 수 있다.</p> <p>② 주택청약종합저축의 납입기간은 가입한 날부터 주택(분양전환되지 아니하는 공공임대주택은 제외한다)의 입주자로 선정된 날까지로 한다.</p> <p>③ 주택청약종합저축의 가입자는 매월 약정된 날에 약정된 금액(이하 "월납입금"이라 한다)을 납입하되, 월납입금은 2만원 이상 50만원 이하로 한다. <개정 2017.11.24.></p>
		<p>「주택공급에 관한 규칙」</p> <p>제10조(월납입금을 선납 또는 연체한 경우 등의 처리) ① 주택청약종합저축의 가입자는 제9조제3항에도 불구하고 저축 총액이 별표 2에 따른 민영주택 청약 예치기준금액의 최고한도를 초과하지 아니하는 범위에서 월납입금을 초과하는 금액을 선납할 수 있다.</p> <p>② 제1항에 따라 선납한 금액은 월</p>

	<p>납입금을 선납한 것으로 보되, 그 금액이 24회의 월납입금 합계를 초과하는 경우 초과하는 금액은 월납입금을 선납한 것으로 인정하지 아니한다.</p> <p>③ 주택청약종합저축 가입자가 월납입금을 연체하여 납입한 경우 그 연체하여 납입한 월납입금은 다음 산식에 따라 산정된 날(1일 미만은 산입하지 아니한다)에 납입된 것으로 본다.</p> <p>회차별 납입인정일 = 약정납</p> <p>④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 제27조에 따른 월납입금의 납입횟수는 각 호에서 정한 기준에 따라 산정한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 납입횟수(제2항에 따라 선납한 것으로 인정되는 납입횟수를 포함한다)가 순차납입횟수(가입한 날부터 가입자가 공급신청하는 주택의 입주자모집공고일까지 월납입금을 납입하여야 하는 횟수를 말한다)를 초과하는 경우: 순차납입횟수만 인정한다. 2. 미성년자(직계존속의 사망, 실종선고 및 행방불명 등으로 형제자매를 부양하여야 하는 단독세대주로서 무주택자인 미성년자는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)로서 납입한 횟수가 24회를 초과하는 경우: 24회의 납입횟수만 인정한다. <p>⑤ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 제27조에 따른 저축총액은 각 호에서 정한 기준에 따라 산정한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 월납입금이 10만원을 초과한 경우: 해당 월납입금을 10만원으로 산정한다. 2. 미성년자로서 납입한 저축총액이 24회의 월납입금 합계를 초과하는 경우: 24회의 월납입금 합계만 인정한다.
--	---

		<p>다.</p> <p>⑥ 제28조제2항 및 같은 조 제4항 단서에 따라 가점제를 적용하여 입주자를 선정하는 경우로서 별표 1 제2호나목의 입주자저축가입기간을 산정할 때 미성년자로서 가입한 기간이 2년을 초과하면 2년만 인정한다.</p> <p>[전문개정 2017.11.24.]</p>
<p>제57조(주택의 분양가격 제한 등) ① 사업주체가 제54조에 따라 일반인에게 공급하는 공동주택 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 공급하는 주택의 경우에는 이 조에서 정하는 기준에 따라 산정되는 분양가격 이하로 공급(이에 따라 공급되는 주택을 "분양가상한제 적용주택"이라 한다. 이하 같다)하여야 한다.</p> <p>1. 공공택지</p> <p>2. 공공택지 외의 택지에서 주택가격 상승 우려가 있어 제58조에 따라 국토교통부장관이 「주거기본법」 제8조에 따른 주거정책심의위원회(이하 "주거정책심의위원회"라 한다) 심의를 거쳐 지정하는 지역</p> <p>② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.</p> <p>1. 도시형 생활주택</p> <p>2. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제4조에 따라 지정·고시된 경제자유구역에서 건설·공급하는 공동주택으로서 같은 법 제25조에 따른 경제자유구역위원회에서 외자유치 촉진과 관련이 있다고 인정하여 이 조에 따른 분양가격 제한을 적용하지 아니하기로 심의·의결한 경우</p> <p>3. 「관광진흥법」 제70조제1항에 따라 지정된 관광특구에서 건설·공급하는 공동주택으로서 해당 건축물의 층수가 50층 이상이거나 높이가 150미터 이상인 경우</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제59조(택지 매입가격의 범위 및 분양가격 공시지역) ① 법 제57조제3항제2호 각 목 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 범위"란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따라 감정평가한 가액의 120퍼센트에 상당하는 금액 또는 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조에 따른 개별공시지가의 150퍼센트에 상당하는 금액을 말한다. <개정 2016.8.31.></p> <p>② 사업주체는 제1항에 따른 감정평가 가액을 기준으로 택지비를 산정하려는 경우에는 시장·군수·구청장에게 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가를 요청하여야 한다. 이 경우 감정평가의 실시와 관련된 구체적인 사항은 법 제57조제3항의 감정평가의 예에 따른다. <개정 2016.8.31.></p> <p>③ 법 제57조제3항제2호나목에 따른 공공기관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관으로 한다.</p> <p>1. 국가기관</p> <p>2. 지방자치단체</p> <p>3. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따라 공기업, 준정부기관 또는 기타공공기관으로 지정된 기관</p> <p>4. 「지방공기업법」에 따른 지방직영기업, 지방공사 또는 지방공단</p> <p>④ 법 제57조제3항제2호다목에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 「부동산등기법」에 따른 부동산등기부 또는</p>	

<p>③ 제1항의 분양가격은 택지비와 건축비로 구성(토지임대부 분양주택의 경우에는 건축비만 해당한다)되며, 구체적인 명세, 산정방식, 감정평가기관 선정방법 등은 국토교통부령으로 정한다. 이 경우 택지비는 다음 각 호에 따라 산정한 금액으로 한다. <개정 2016.1.19., 2016.12.27></p> <p>1. 공공택지에서 주택을 공급하는 경우에는 해당 택지의 공급가격에 국토교통부령으로 정하는 택지와 관련된 비용을 가산한 금액</p> <p>2. 공공택지 외의 택지에서 분양가상한제 적용주택을 공급하는 경우에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따라 감정평가한 가액에 국토교통부령으로 정하는 택지와 관련된 비용을 가산한 금액. 다만, 택지 매입가격이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 매입가격(대통령령으로 정하는 범위로 한정한다)에 국토교통부령으로 정하는 택지와 관련된 비용을 가산한 금액을 택지비로 볼 수 있다. 이 경우 택지비는 주택단지 전체에 동일하게 적용하여야 한다.</p> <p>가. 「민사집행법」, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 경매·공매 낙찰가격</p> <p>나. 국가·지방자치단체 등 공공기관으로부터 매입한 가격</p> <p>다. 그 밖에 실제 매매가격을 확인할 수 있는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우</p>	<p>「지방세법 시행령」 제18조제3항제2호에 따른 법인장부에 해당 택지의 거래가액이 기록되어 있는 경우를 말한다.</p> <p>⑤ 법 제57조제6항 각 호 외의 부분 전단에서 "대통령령으로 정하는 기준에 해당되는 지역"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.</p> <p>1. 수도권 안의 투기과열지구(법 제63조에 따른 투기과열지구를 말한다. 이하 같다)</p> <p>2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 「주거기본법」 제8조에 따른 주거정책심의위원회(이하 "주거정책심의위원회"라 한다)의 심의를 거쳐 국토교통부장관이 지정하는 지역</p> <p>가. 수도권 밖의 투기과열지구 중 그 지역의 주택가격의 상승률 및 주택의 청약경쟁률 등을 고려하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 해당하는 지역</p> <p>나. 해당 지역을 관할하는 시장·군수·구청장이 주택가격의 상승률 및 주택의 청약경쟁률이 지나치게 상승할 우려가 크다고 판단하여 국토교통부장관에게 지정을 요청하는 지역</p>	
<p>④ 제3항의 분양가격 구성항목 중 건축비는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 건축비(이하 "기본형건축비"라 한다)에 국토교통부령으로 정하는 금액을 더한 금액으로 한다. 이 경우 기본형건축비는 시장·군수·구청장이 해당 지역의 특성을 고려하여 국토교통</p>		<p>「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」</p> <p>제7조(분양가상한제 적용주택의 분양가격 산정방식 등) ①법 제57조제1항에 따른 분양가상한제 적용주택의 분양가격 산정방식은 다음과 같다. <개정 2016.8.12.> 분양가격=기본형건축비+건축비+가산비용+택지비</p> <p>②기본형건축비는 지상층건축비와 지하층건축비로 구분한다.</p> <p>③국토교통부장관은 공동주택 건설공사비지수(주택건설에 투입되는 건설자재 등의 가격변동을 고려하여 산정한 지수로서 주택건축비의 등락을 나</p>

<p>부령으로 정하는 범위에서 따로 정하여 고시할 수 있다.</p> <p>⑤ 사업주체는 분양가상한제 적용주택으로서 공공택지에서 공급하는 주택에 대하여 입주자모집 승인을 받았을 때에는 입주자 모집공고에 다음 각 호 [국토교통부령으로 정하는 세분류(細分類)를 포함한다]에 대하여 분양가격을 공시하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 택지비 2. 공사비 3. 간접비 4. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 비용 <p>⑥ 시장·군수·구청장이 제54조에 따라 공공택지 외의 택지에서 공급되는 분양가상한제 적용주택 중 분양가 상승 우려가 큰 지역으로서 대통령령으로 정하는 기준에 해당되는 지역에서 공급되는 주택의 입주자모집 승인을 하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 분양가격을 공시하여야 한다. 이 경우 제2호부터 제6호까지의 금액은 기본형건축비[특별자치시·특별자치도·시·군·구(구는 자치구의 구를 말하며, 이하 "시·군·구"라 한다)별 기본형건축비가 따로 있는 경우에는 시·군·구별 기본형건축비]의 항목별 가액으로 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 택지비 2. 직접공사비 3. 간접공사비 4. 설계비 5. 감리비 6. 부대비 7. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 비용 <p>⑦ 제5항 및 제6항에 따른 공시를 할 때 국토교통부령으로 정하는 택지비 및 건축비에 가산되는 비용의 공시</p>		<p>타내는 지수를 말한다. 이하 같다)와 이를 반영한 기본형건축비를 매년 3월 1일과 9월 15일을 기준으로 고시하여야 한다. <개정 2008.3.14., 2008.6.30., 2013.3.23., 2017.8.29.></p> <p>④ 국토교통부장관은 제3항에도 불구하고 별표 1의 주택건설에 투입되는 주요 건설자재의 가격이 제3항에 따라 공동주택 건설공사비지수와 이를 반영한 기본형건축비를 고시한 후 3개월이 지난 시점에 15퍼센트 이상 변동한 경우에는 해당 자재의 가격변동을 고려하여 공동주택 건설공사비지수와 이를 반영한 기본형건축비를 조정하여 고시하여야 한다. <신설 2008.6.30., 2010.3.4., 2013.3.23.></p>
		<p>「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」</p> <p>제8조(공공택지의 택지 공급가격에 가산하는 비용) ①법 제57조제3항제1호에 따라 공공택지의 공급가격에 가산되는 택지와 관련된 비용은 다음 각 호의 비용으로 한다. <개정 2008.3.14., 2008.12.18., 2009.5.4., 2010.3.4., 2016.8.12.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 다음 각 목의 공사비 <ol style="list-style-type: none"> 가. 연약지반 공사비: 사업지구 택지의 지형, 지질조건 등이 특별히 연약하여 기본형건축비에 반영되어 있는 기초공사비(지름 400밀리미터 이하, 길이 15미터 이하인 콘크리트파일 공사를 기준으로 한 공사비를 말한다)로는 기초공사가 곤란한 경우에 이를 보강하기 위하여 추가로 소요되는 비용 나. 암석지반 공사비: 사업지구 택지에 암석지반이 있어 기본형건축비에 반영되어 있는 기초공사비로는 지하터파기가 곤란한 경우에 암석지반의 굴착을 위하여 추가로 소요되는 비용 다. 흙막이 및 차수벽(遮水壁) 공사비: 건축물의 기초공사로 시공하는 흙막이 공사비용과 지하수, 하천 등으로

<p>에는 제59조에 따른 분양가심사위원회 심사를 받은 내용과 산출근거를 포함하여야 한다.</p>		<p>해당 택지의 토질조건이 특별하여 흠막이 공사 외에 이를 보강하기 위하여 추가로 차수벽을 설치하는데 소요되는 비용</p> <p>라. 지하공사에서 특수공법 사용에 따른 공사비: 지하층 공사를 지표면으로부터 20미터 이상의 깊이로 시행하는 경우에 사업지구 택지가 협소하거나 사업지구가 주변 구조물 등에 매우 근접하는 등의 사유로 주변 구조물 등의 침하와 변형이 우려되어 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 역타공법(逆打工法) 등 특수한 공법 사용이 필요하다고 인정하는 경우 특수공법 사용에 소요되는 비용. 이 경우 가목부터 다목까지의 공사비, 기본형건축비 중 지하층건축비 등 다른 공사비에 반영되어 있는 비용과 중복하여 산정할 수 없다.</p> <p>2. 방음시설 설치비 : 주택의 입지, 주변 환경 등 제반여건을 고려하여 소음도를 저감하기 위하여 소요되는 비용. 다만, 택지조성원가에 포함되어 있지 아니한 경우로 한정한다.</p> <p>3. 택지를 공급받기 위하여 선수금, 중도금 등 택지비의 일부 또는 전부를 납부한 경우에는 그 납부일부터 별표 1의2에 따라 산정한 택지대금에 대한 기간이자. 다만, 택지를 조성한 사업주체가 택지를 자체 공급하는 경우에는 주택건설사업 착공일을 납부일로, 택지공급가격을 택지대금으로 보아 기간이자를 계산하되, 해당 택지의 택지조성원가에 포함되는 자본비용의 산정기간은 택지조성사업의 착수일(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 토지 등을 협의 또는 수용에 의하여 취득하거나 사용하는 경우에는 같은 법 제15조에 따른 보상계획 공고일을 말한다)부터</p>
--	--	---

		<p>주택건설사업 착공일까지로 한다.</p> <p>4. 택지의 공급에 따른 제세공과금, 등기수수료 등 필요적 경비 및 택지의 명의변경(검인계약서 등 공공기관이 인정하는 서류를 제출한 경우에 한한다)에 따른 추가비용</p> <p>5. 그 밖에 시장·군수 또는 구청장이 법 제59조에 따른 분양가심사위원회(이하 "분양가심사위원회"라 한다)의 심의를 거쳐 필요하다고 인정하는 택지와 관련된 경비로서 증빙서류에 의하여 확인되는 경비</p> <p>② 제1항제1호의 공사비는 다음 각 호 중에서 시장·군수 또는 구청장(사업주체가 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우에는 해당 기관의 장을 말한다)이 선정한 기관이나 업체가 산정한 것을 말한다.</p> <p><신설 2008.12.18., 2010.3.4., 2013.3.23.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 국가 2. 한국토지주택공사 3. 지방공사 4. 「엔지니어링기술 진흥법」에 따라 해당 부문의 기술용역업체로 신고된 업체(해당 사업주체의 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른 계열회사인 업체는 제외한다) 5. 그 밖에 국토교통부장관이 정하여 고시하는 공공기관
		<p>「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」</p> <p>제9조(공동택지 외의 택지의 감정평가액에 가산하는 비용) ①법 제57조 제3항제2호 각 목 외의 부분 본문에 따라 공동택지 외의 택지를 감정평가한 가액에 가산되는 택지와 관련된 비용은 다음 각 호의 비용으로 한다. <개정 2008.12.18., 2009.5.4., 2011.11.14., 2016.8.12.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제8조제1항제1호 및 제2호에 따른 비용

		<p>2. 법 제28조에 따라 사업주체가 부담하는 간선시설의 설치비용</p> <p>2의2. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조에 따른 도시공원의 설치비용</p> <p>3. 지장물 철거비용 : 택지 안의 구조물 등의 철거·이설이 불가피한 경우에 그 소요되는 비용</p> <p>4. 진입도로의 개설로 편입되는 사유지의 가액(감정평가한 가액을 말한다)</p> <p>5. 감정평가수수료(실비를 포함한다. 이하 이 장에서 같다). 다만, 제12조제1항제2호에 따라 택지를 재평가하는 경우 그 재평가에 따른 감정평가수수료는 제외한다.</p> <p>6. 그 밖에 시장·군수 또는 구청장이 분양가심사위원회의 심의를 거쳐 필요하다고 인정하는 택지와 관련된 경비로서 증빙서류에 의하여 확인되는 경비</p> <p>② 제1항제1호에 따른 비용(제8조제1항제1호의 경우에 한한다)을 산정할 경우에는 제8조제2항을 준용한다. <신설 2008.12.18.></p>
		<p>「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」</p> <p>제9조의2(공공택지 외의 택지 매입가격에 가산하는 비용) ① 법 제57조제3항제2호 각 목 외의 부분 단서에 따라 공공택지 외의 택지 매입가격에 가산되는 택지와 관련된 비용은 다음 각 호의 비용으로 한다. <개정 2010.3.4., 2011.11.14., 2016.8.12.></p> <p>1. 제8조제1항제1호 및 제2호에 따른 비용</p> <p>2. 법 제28조에 따라 사업주체가 부담하는 간선시설의 설치비용</p> <p>2의2. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조에 따른 도시공원의 설치비용</p>

		<p>3. 지장물 철거비용(택지 안의 구조물 등을 철거하거나 이설하는 것이 불가피한 경우 그 철거나 이설에 소요되는 비용을 말한다)</p> <p>4. 진입도로의 개설로 편입되는 사유지의 가액(감정평가한 가액의 100분의 120에 상당하는 금액 이내의 매입가격을 말한다)</p> <p>5. 감정평가수수료. 다만, 제12조제1항제2호에 따라 택지를 재평가하는 경우 그 재평가에 따른 감정평가수수료는 제외한다.</p> <p>6. 제세공과금(보유에 따른 제세공과금의 경우에는 입주자모집승인 신청시까지 부과된 것으로 한정하며, 최초로 부과된 때부터 3년분까지만 합산한다), 등기수수료 등 필요적 경비</p> <p>7. 그 밖에 시장·군수 또는 구청장이 분양가심사위원회의 심의를 거쳐 필요하다고 인정하는 택지와 관련된 경비로서 증명서류로 확인되는 경비</p> <p>② 제1항제1호에 따른 비용(제8조제1항제1호에 따른 비용만 해당한다)을 산정하는 경우에는 제8조제2항을 준용한다.</p> <p>[본조신설 2009.5.4.]</p>
		<p>「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」</p> <p>제14조(기본형건축비와 기본형건축비에 가산되는 비용 등) ①법 제57조제4항에 따라 건축비를 산정할 때의 기본형건축비는 입주자모집승인 신청일(사업주체가 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우에는 입주자모집공고일을 말한다)에 가장 가까운 시점에 고시된 기본형건축비를 말한다. <개정 2010.3.4., 2016.8.12.></p> <p>②법 제57조제4항 전단에서 "국토교통부령으로 정하는 금액을 더한 금액"이란 기본형건축비에 가산하는 비용으로서 별표 1의3에 따른 항목별</p>

		<p>내용 및 산정방법에 따라 산정된 금액을 말한다. <개정 2008.3.14., 2010.3.4., 2013.3.23., 2016.8.12.></p> <p>③시장·군수 또는 구청장은 법 제57조제4항 후단에 따라 해당 지역의 특성을 감안하여 기본형건축비의 100분의 95 이상 100분의 105 이하의 범위에서 기본형건축비를 따로 정하여 고시할 수 있다. <개정 2016.8.12.></p> <p>④시장·군수 또는 구청장은 법 제57조제4항 후단에 따라 기본형 건축비를 따로 정하여 고시하려는 경우에는 분양가심사위원회의 심의를 거쳐야 한다. 이 경우 국토교통부장관이 고시하는 주요 자재별 기준단가와 해당 지역 자재가격과의 차이 등에 관한 객관적인 자료를 제출하여야 한다. <개정 2008.3.14., 2013.3.23., 2016.8.12.></p>
		<p>「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」</p> <p>제 15조(공공택지에서 공급되는 주택의 분양가격 공시) ①법 제57조제5항에서 "국토교통부령으로 정하는 세 분류"란 별표 2에 따른 분류를 말한다. <개정 2008.3.14., 2013.3.23., 2016.8.12.></p> <p>②법 제57조제5항제4호에서 "국토교통부령으로 정하는 비용"이란 제14조제2항에 따라 기본형건축비에 가산되는 비용을 말한다. <개정 2008.3.14., 2013.3.23., 2016.8.12.></p>
		<p>「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」</p> <p>제 16조(공공택지 외의 택지에서 공급되는 주택의 분양가격 공시) ①법 제57조제6항제1호부터 제7호까지의 규정에 따라 공공택지 외의 택지에서 공급되는 주택의 분양가격의 항목별 공시내용은 별표 3과 같다. <개정 2016.8.12.></p> <p>②법 제57조제6항제7호에서 "국토교통부령으로 정하는 비용"이란 제14조제2항에 따라 기본형건축비에 가산</p>

		<p>되는 비용을 말한다. <개정 2008.3.14., 2013.3.23., 2016.8.12.></p> <p>「주택법 시행규칙」</p> <p>제23조(주택의 공급 등) ① 다음 각 호의 사항은 「주택공급에 관한 규칙」으로 정한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법 제54조에 따른 주택의 공급 2. 법 제56조에 따른 입주자저축 3. 법 제60조에 따른 건본주택의 건축기준 4. 법 제65조제5항에 따른 입주자 자격 제한 <p>② 법 제57조에 따른 분양가격 산정방식 등은 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」으로 정한다.</p>
<p>제58조(분양가상한제 적용 지역의 지정 및 해제) ① 국토교통부장관은 제57조제1항제2호에 따라 주택가격 상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로서 그 지역의 주택가격·주택거래 등과 지역 주택시장 여건 등을 고려하였을 때 주택가격이 급등하거나 급등할 우려가 있는 지역 중 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 지역은 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 분양가상한제 적용 지역으로 지정할 수 있다.</p> <p>② 국토교통부장관이 제1항에 따라 분양가상한제 적용 지역을 지정하는 경우에는 미리 시·도지사의 의견을 들어야 한다.</p> <p>③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 분양가상한제 적용 지역을 지정하였을 때에는 지체 없이 이를 공고하고, 그 지정 지역을 관할하는 시장·군수·구청장에게 공고 내용을 통보하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 사업주체로 하여금 입주자 모집공고 시 해당 지역에서 공급하는 주택이 분양가상한제 적용주택이라는 사실을 공고하게 하여야 한다.</p> <p>④ 국토교통부장관은 제1항에 따른 분양가상한제 적용 지역으로 계속 지</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제61조(분양가상한제 적용 지역의 지정기준 등) ① 법 제58조제1항에서 "대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 지역"이란 같은 항에 따라 분양가상한제 적용 지역으로 지정하는 날이 속하는 달의 바로 전 달(이하 "직전월"이라 한다)부터 소급하여 3개월간의 해당 지역 주택가격상승률이 해당 지역이 포함된 시·도 소비자물가상승률(이하 이 조에서 "물가상승률"이라 한다)의 2배를 초과한 지역으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다. <개정 2017.11.7.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 직전월부터 소급하여 12개월간의 아파트 분양가격상승률이 물가상승률의 2배를 초과한 지역 2. 직전월부터 소급하여 3개월간의 주택매매거래량이 전년 동기 대비 20퍼센트 이상 증가한 지역 3. 직전월부터 소급하여 주택공급이 있었던 2개월 동안 해당 지역에서 공급되는 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 5대 1을 초과하였거나 해당 지역에서 공급되는 국민주택규모 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 10대 1을 초과한 지역 	

<p>정할 필요가 없다고 인정하는 경우에는 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 분양가상한제 적용 지역의 지정을 해제하여야 한다.</p> <p>⑤ 분양가상한제 적용 지역의 지정을 해제하는 경우에는 제2항 및 제3항 전단을 준용한다. 이 경우 "지정"은 "지정 해제"로 본다.</p> <p>⑥ 분양가상한제 적용 지역으로 지정된 지역의 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 분양가상한제 적용 지역의 지정 후 해당 지역의 주택가격이 안정되는 등 분양가상한제 적용 지역으로 계속 지정할 필요가 없다고 인정하는 경우에는 국토교통부장관에게 그 지정의 해제를 요청할 수 있다.</p> <p>⑦ 제6항에 따라 분양가상한제 적용 지역 지정의 해제를 요청하는 경우의 절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>	<p>② 국토교통부장관이 제1항에 따른 지정기준을 충족하는 지역 중에서 법 제58조제1항에 따라 분양가상한제 적용 지역을 지정하는 경우 해당 지역에서 공급되는 주택의 분양가격 제한 등에 관한 법 제57조의 규정은 법 제58조제3항 전단에 따른 공고일 이후 최초로 입주자모집승인[법 제11조에 따라 설립된 주택조합(리모델링주택조합은 제외한다)]이 공급하는 주택의 경우에는 법 제15조에 따른 사업계획의 승인을 말하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목 및 다목의 정비사업에 따라 공급되는 주택의 경우에는 같은 법 제48조에 따른 관리처분계획의 인가를 말한다]을 신청하는 분부터 적용한다. <신설 2017.11.7.></p> <p>③ 법 제58조제6항에 따라 국토교통부장관은 분양가상한제 적용 지역 지정의 해제를 요청받은 경우에는 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 요청받은 날부터 40일 이내에 해제 여부를 결정하고, 그 결과를 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장에게 통보하여야 한다. <개정 2017.11.7.></p>	
<p>제59조(분양가심사위원회의 운영 등)</p> <p>① 시장·군수·구청장은 제57조에 관한 사항을 심의하기 위하여 분양가심사위원회를 설치·운영하여야 한다.</p> <p>② 시장·군수·구청장은 제54조제1항제1호에 따라 입주자모집 승인을 할 때에는 분양가심사위원회의 심사결과에 따라 승인 여부를 결정하여야 한다.</p> <p>③ 분양가심사위원회는 주택 관련 분야 교수, 주택건설 또는 주택관리 분야 전문직 종사자, 관계 공무원 또는 변호사·회계사·감정평가사 등 관련 전문가 10명 이내로 구성하되, 구성 절차 및 운영에 관한 사항은 대통령령</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제62조(위원회의 설치·운영) ① 시장·군수·구청장은 법 제15조에 따른 사업계획승인 신청(「도시 및 주거환경정비법」 제50조에 따른 사업시행계획인가 및 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 포함한다)이 있는 날부터 20일 이내에 법 제59조제1항에 따른 분양가심사위원회(이하 이 장에서 "위원회"라 한다)를 설치·운영하여야 한다. <개정 2018.2.9.></p> <p>② 사업주체가 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우에는 해당 기관의 장이 위원회를 설치·운영하여야 한다. 이 경우 제63조부터 제70조까지의 규정을 준용한다.</p> <p>「주택법 시행령」</p>	

<p>으로 정한다.</p> <p>④ 분양가심사위원회의 위원은 제1항부터 제3항까지의 업무를 수행할 때에는 신의와 성실로써 공정하게 심사를 하여야 한다.</p>	<p>제63조(기능) 위원회는 다음 각 호의 사항을 심의한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법 제57조제1항에 따른 분양가격 및 발코니 확장비용 산정의 적정성 여부 2. 법 제57조제4항 후단에 따른 특별자치시·특별자치도·시·군·구(구는 자치구를 말하며, 이하 "시·군·구"라 한다)별 기본형건축비 산정의 적정성 여부 3. 법 제57조제5항 및 제6항에 따른 분양가격 공시내용의 적정성 여부 4. 분양가상한제 적용주택과 관련된 「주택도시보증법 시행령」 제5조제1항제2호에 따른 제2종국민주택채권 매입예정상한액 산정의 적정성 여부 5. 분양가상한제 적용주택의 전매행위 제한과 관련된 인근지역 주택매매가격 산정의 적정성 여부 	
	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제64조(구성) ① 시장·군수·구청장은 주택건설 또는 주택관리 분야에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 6명 이상을 위원회 위원으로 위촉하여야 한다. 이 경우 다음 각 호에 해당하는 위원을 각각 1명 이상 위촉하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법학·경제학·부동산학 등 주택분야와 관련된 학문을 전공하고 「고등교육법」에 따른 대학에서 조교수 이상으로 1년 이상 재직한 사람 2. 변호사·회계사·감정평가사 또는 세무사의 자격을 취득한 후 해당 직(職)에 1년 이상 근무한 사람 3. 토목·건축 또는 주택 분야 업무에 5년 이상 종사한 사람 4. 주택관리사 자격을 취득한 후 공동주택 관리사무소장의 직에 5년 이상 근무한 사람 <p>② 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 위원</p>	

	<p>으로 임명하거나 위촉하여야 한다. 이 경우 다음 각 호에 해당하는 위원을 각각 1명 이상 임명 또는 위촉하여야 한다.</p> <p>1. 국가 또는 지방자치단체에서 주택사업 인·허가 등 관련 업무를 하는 5급 이상 공무원으로서 해당 기관의 장으로부터 추천을 받은 사람. 다만, 해당 시·군·구에 소속된 공무원은 추천을 필요로 하지 아니한다.</p> <p>2. 한국토지주택공사 또는 지방공사에서 주택사업 관련 업무에 종사하고 있는 임직원으로서 해당 기관의 장으로부터 추천을 받은 사람</p> <p>③ 제1항에 따른 위원(이하 "민간위원"이라 한다)의 임기는 2년으로 하며, 연임할 수 있다.</p> <p>④ 위원회의 위원장은 시장·군수·구청장이 민간위원 중에서 지명하는 자가 된다.</p>	
	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제65조(회의) ① 위원회의 회의는 시장·군수·구청장이나 위원장이 필요하다고 인정하는 경우에 시장·군수·구청장이 소집한다.</p> <p>② 시장·군수·구청장은 회의 개최일 2일 전까지 회의와 관련된 사항을 위원에게 알려야 한다.</p> <p>③ 위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.</p> <p>④ 위원장은 위원회의 의장이 된다. 다만, 위원장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.</p> <p>⑤ 위원회에 위원회의 사무를 처리할 간사 1명을 두며, 간사는 해당 시·군·구의 주택업무 관련 직원 중에서 시장·군수·구청장이 지명한다.</p> <p>⑥ 위원회의 회의는 공개하지 아니</p>	

	한다. 다만, 위원회의 의결로 공개할 수 있다.	
	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제66조(위원이 아닌 사람의 참석 등)</p> <p>① 위원장은 제63조 각 호의 사항을 심의하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 해당 사업장의 사업주체·관계인 또는 참고인을 위원회의 회의에 출석하게 하여 의견을 듣거나 관련 자료의 제출 등 필요한 협조를 요청할 수 있다.</p> <p>② 위원회의 회의사항과 관련하여 시장·군수·구청장 및 사업주체는 위원장의 승인을 받아 회의에 출석하여 발언할 수 있다.</p> <p>③ 위원장은 위원회에서 심의·의결된 결과를 지체 없이 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.</p>	
	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제67조(위원의 대리 출석) 제64조제2항에 따른 위원(이하 "공공위원"이라 한다)은 부득이한 사유가 있을 때에는 해당 직위에 상응하는 공무원 또는 공사의 임직원을 지명하여 대리 출석하게 할 수 있다.</p>	
	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제68조(위원의 의무 등) ① 위원은 회의과정에서 또는 그 밖에 직무를 수행하면서 알게 된 사항으로서 공개하지 아니하기로 한 사항을 누설해서는 아니 되며, 위원회의 품위를 손상하는 행위를 해서는 아니 된다.</p> <p>② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원은 해당 심의대상 안건의 심의·의결에서 제척된다.</p> <p>1. 해당 심의안건에 관하여 용역이나 그 밖의 방법에 따라 직접 또는 상당한 정도로 관여한 경우</p> <p>2. 해당 심의안건에 관하여 직접 또는 상당한 이해관계가 있는 경우</p> <p>③ 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원은 스스로 해당 안건의 심의에서 회피하여야 하며, 회의 개최일</p>	

	<p>전까지 이를 간사에게 통보하여야 한다.</p> <p>④ 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 민간위원이 있는 경우에는 그 위원을 해촉할 수 있으며, 해촉된 위원의 후임으로 위촉된 위원의 임기는 전임자의 잔여기간으로 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 심신장애로 인하여 직무를 수행할 수 없게 된 경우 2. 직무와 관련된 비위사실이 있는 경우 3. 직무태만, 품위손상이나 그 밖의 사유로 인하여 위원으로 적합하지 아니하다고 인정되는 경우 4. 위원 스스로 직무를 수행하는 것이 곤란하다고 의사를 밝히는 경우 5. 법 제59조제4항을 위반한 경우 6. 제1항을 위반한 경우 7. 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 데에도 불구하고 회피하지 아니한 경우 8. 해외출장, 질병 또는 사고 등으로 6개월 이상 위원회의 직무를 수행할 수 없는 경우 <p>⑤ 시장·군수·구청장은 공공위원이 제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 공공위원을 해임하거나 해촉할 수 있다.</p> <p>⑥ 시장·군수·구청장은 제5항에 따라 공공위원을 해임하거나 해촉한 경우에는 해당 기관의 장으로부터 제64조제2항 각 호에 해당하는 다른 사람을 추천받아 위원으로 임명하거나 위촉할 수 있다.</p>	
	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제69조(회의록 등) ① 간사는 위원회의 회의 시 다음 각 호의 사항을 회의록으로 작성하여 「공공기록물관리에 관한 법률」에 따라 보존하여야 한다.</p>	

	<p>1. 회의일시·장소 및 공개 여부 2. 출석위원 서명부 3. 상정된 의안 및 심의 결과 4. 그 밖에 주요 논의사항 등</p> <p>② 위원회의 회의에 참석한 위원에게는 예산의 범위에서 수당 및 여비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원인 위원이 그 소관업무와 직접적으로 관련되어 출석한 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>「주택법 시행령」 제70조(운영세칙) 이 영에 규정된 사항 외에 위원회 운영에 필요한 사항은 시장·군수·구청장이 정한다.</p>	
<p>제60조(건본주택의 건축기준) ① 사업주체가 주택의 판매촉진을 위하여 건본주택을 건설하려는 경우 건본주택의 내부에 사용하는 마감자재 및 가구는 제15조에 따른 사업계획승인의 내용과 같은 것으로 시공·설치하여야 한다.</p> <p>② 사업주체는 건본주택의 내부에 사용하는 마감자재를 제15조에 따른 사업계획승인 또는 마감자재 목록표와 다른 마감자재로 설치하는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 일반인이 그 해당 사항을 알 수 있도록 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 공급가격을 표시하여야 한다.</p> <p>1. 분양가격에 포함되지 아니하는 품목을 건본주택에 전시하는 경우 2. 마감자재 생산업체의 부도 등으로 인한 제품의 품귀 등 부득이한 경우</p> <p>③ 건본주택에는 마감자재 목록표와 제15조에 따라 사업계획승인을 받은 서류 중 평면도와 시방서(示方書)를 갖춰 두어야 하며, 건본주택의 배치·구조 및 유지관리 등은 국토교통부령으로 정하는 기준에 맞아야 한다.</p>		<p>「주택공급에 관한 규칙」 제22조(건본주택 건축기준 등) ① 법제60조제2항에 따라 마감자재의 공급가격을 표시하는 경우에는 해당 자재 등에 공급가격 및 가격표시 사유를 기재한 가로 25센티미터 세로 15센티미터 이상의 표지를 설치하여야 한다. <개정 2016.8.12.></p> <p>② 가설건축물인 건본주택은 인접 대지의 경계선으로부터 3미터 이상 떨어진 곳에 건축하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 1.5미터 이상 떨어진 곳에 건축할 수 있다.</p> <p>1. 건본주택의 외벽(外壁)과 처마가 내화구조 및 불연재료로 설치되는 경우 2. 인접 대지가 도로, 공원, 광장 그 밖에 건축이 허용되지 아니하는 공지인 경우</p> <p>③ 건본주택의 각 세대에 설치하는 발코니를 거실 등으로 확장하여 설치하는 경우에는 일반인이 알 수 있도록 발코니 부분을 표시하여야 한다.</p> <p>④ 가설건축물인 건본주택은 다음 각 호의 요건을 모두 충족하여야 한다.</p> <p>1. 각 세대에서 외부로 직접 대피할</p>

		<p>수 있는 출구를 한 군데 이상 설치하고 직접 지상으로 통하는 직통계단을 설치할 것</p> <p>2. 각 세대 안에는 「소방시설설치유지 및 안전관리에 관한 법률」 제9조 제1항에 따라 고시된 화재안전기준에 적합한 능력단위 1 이상의 소화기 두 개 이상을 배치할 것</p> <p>⑤ 국토교통부장관은 필요하다고 인정되면 사업주체에게 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 따른 사이버건본주택(인터넷을 활용하여 운영하는 건본주택을 말한다. 이하 같다)을 전시하게 할 수 있다.</p> <p>⑥ 삭제 <2016.12.30.></p>
<p>제61조(저당권설정 등의 제한) ① 사업주체는 주택건설사업에 의하여 건설된 주택 및 대지에 대하여는 입주자 모집공고 승인 신청일(주택조합의 경우에는 사업계획승인 신청일을 말한다) 이후부터 입주예정자가 그 주택 및 대지의 소유권이전등기를 신청할 수 있는 날 이후 60일까지의 기간 동안 입주예정자의 동의 없이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 그 주택의 건설을 촉진하기 위하여 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>1. 해당 주택 및 대지에 저당권 또는 가등기담보권 등 담보물권을 설정하는 행위</p> <p>2. 해당 주택 및 대지에 전세권·지상권(地上權) 또는 등기되는 부동산임차권을 설정하는 행위</p> <p>3. 해당 주택 및 대지를 매매 또는 증여 등의 방법으로 처분하는 행위</p> <p>② 제1항에서 "소유권이전등기를 신청할 수 있는 날"이란 사업주체가 입주예정자에게 통보한 입주가능일을 말한다.</p> <p>③ 제1항에 따른 저당권설정 등의 제한을 할 때 사업주체는 해당 주택</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제71조(입주자의 동의 없이 저당권설정 등을 할 수 있는 경우 등) 법 제61조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <p>1. 해당 주택의 입주자에게 주택구입자금의 일부를 융자해 줄 목적으로 주택도시보증기금이나 다음 각 목의 금융기관으로부터 주택건설자금의 융자를 받는 경우</p> <p>가. 「은행법」에 따른 은행</p> <p>나. 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행</p> <p>다. 「상호저축은행법」에 따른 상호저축은행</p> <p>라. 「보험업법」에 따른 보험회사</p> <p>마. 그 밖의 법률에 따라 금융업무를 수행하는 기관으로서 국토교통부령으로 정하는 기관</p> <p>2. 해당 주택의 입주자에게 주택구입자금의 일부를 융자해 줄 목적으로 제1호 각 목의 금융기관으로부터 주택구입자금의 융자를 받는 경우</p> <p>3. 사업주체가 파산(「채무자 회생</p>	<p>「주택법 시행규칙」</p> <p>제24조(입주자의 동의 없이 저당권 설정 등을 할 수 있는 금융기관의 범위) 영 제71조제1호마목에서 "국토교통부령으로 정하는 기관"이란 다음 각 호의 기관을 말한다.</p> <p>1. 「농업협동조합법」에 따른 조합, 농업협동조합중앙회 및 농협은행</p> <p>2. 「수산업협동조합법」에 따른 수산업협동조합 및 수산업협동조합중앙회</p> <p>3. 「신용협동조합법」에 따른 신용협동조합 및 신용협동조합중앙회</p> <p>4. 「새마을금고법」에 따른 새마을금고 및 새마을금고중앙회</p> <p>5. 「산림조합법」에 따른 산림조합 및 산림조합중앙회</p> <p>6. 「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공사</p> <p>7. 「우체국예금·보험에 관한 법률」에 따른 체신관서</p>

<p>또는 대지가 입주예정자의 동의 없이 양도하거나 제한물권을 설정하거나 압류·가압류·가처분 등의 목적물이 될 수 없는 재산임을 소유권등기에 부기등기(附記登記)하여야 한다. 다만, 사업주체가 국가·지방자치단체 및 한국토지주택공사 등 공공기관이거나 해당 대지가 사업주체의 소유가 아닌 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>④ 제3항에 따른 부기등기는 주택건설대지에 대하여는 입주자 모집공고 승인 신청(주택건설대지 중 주택조합이 사업계획승인 신청일까지 소유권을 확보하지 못한 부분이 있는 경우에는 그 부분에 대한 소유권이전등기를 말한다)과 동시에 하여야 하고, 건설된 주택에 대하여는 소유권보존등기와 동시에 하여야 한다. 이 경우 부기등기의 내용 및 말소에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p>⑤ 제4항에 따른 부기등기일 이후에 해당 대지 또는 주택을 양수하거나 제한물권을 설정받은 경우 또는 압류·가압류·가처분 등의 목적물로 한 경우에는 그 효력을 무효로 한다. 다만, 사업주체의 경영부실로 입주예정자가 그 대지를 양수받는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>⑥ 사업주체의 재무 상황 및 금융거래 상황이 극히 불량한 경우 등 대통령령으로 정하는 사유에 해당되어 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사(이하 "주택도시보증공사"라 한다)가 분양보증을 하면서 주택건설대지를 주택도시보증공사에 신탁하게 할 경우에는 제1항과 제3항에도 불구하고 사업주체는 그 주택건설대지를 신탁할 수 있다.</p>	<p>및 파산에 관한 법률」 등에 따른 법원의 결정·인가를 포함한다. 이하 같다), 합병, 분할, 등록말소 또는 영업정지 등의 사유로 사업을 시행할 수 없게 되어 사업주체가 변경되는 경우</p> <p>「주택법 시행령」</p> <p>제72조(부기등기 등) ① 법 제61조제3항 본문에 따른 부기등기(附記登記)에는 같은 조 제4항 후단에 따라 다음 각 호의 구분에 따른 내용을 명시하여야 한다.</p> <p>1. 대지의 경우: "이 토지는 「주택법」에 따라 입주자를 모집한 토지(주택조합의 경우에는 주택건설사업계획승인이 신청된 토지를 말한다)로서 입주예정자의 동의 없이 양도하거나 제한물권을 설정하거나 압류·가압류·가처분 등 소유권에 제한을 가하는 일체의 행위를 할 수 없음"이라는 내용</p> <p>2. 주택의 경우: "이 주택은 「부동산등기법」에 따라 소유권보존등기를 마친 주택으로서 입주예정자의 동의 없이 양도하거나 제한물권을 설정하거나 압류·가압류·가처분 등 소유권에 제한을 가하는 일체의 행위를 할 수 없음"이라는 내용</p> <p>② 법 제61조제3항 단서에서 "사업주체가 국가·지방자치단체 및 한국토지주택공사 등 공공기관이거나 해당 대지가 사업주체의 소유가 아닌 경우 등 대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 구분에 따른 경우를 말한다.</p> <p>1. 대지의 경우: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우. 이 경우 라목 또는 마목에 해당하는 경우로서 법원의 판결이 확정되어 소유권을 확보하거나 권리가 말소되었을 때에는 지체없이 제1항에 따른 부기등기를 하여야 한다.</p> <p>가. 사업주체가 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사인 경</p>	
--	--	--

<p>⑦ 제6항에 따라 사업주체가 주택 건설대지를 신탁하는 경우 신탁등기일 이후부터 입주예정자가 해당 주택건설대지의 소유권이전등기를 신청할 수 있는 날 이후 60일까지의 기간 동안 해당 신탁의 종료를 원인으로 하는 사업주체의 소유권이전등기청구권에 대한 압류·가압류·가처분 등은 효력이 없음을 신탁계약조항에 포함하여야 한다.</p> <p>⑧ 제6항에 따른 신탁등기일 이후부터 입주예정자가 해당 주택건설대지의 소유권이전등기를 신청할 수 있는 날 이후 60일까지의 기간 동안 해당 신탁의 종료를 원인으로 하는 사업주체의 소유권이전등기청구권을 압류·가압류·가처분 등의 목적물로 한 경우에는 그 효력을 무효로 한다.</p>	<p>우 나. 사업주체가 「택지개발촉진법」 등 관계 법령에 따라 조성된 택지를 공급받아 주택을 건설하는 경우로서 해당 대지의 지적정리가 되지 아니하여 소유권을 확보할 수 없는 경우. 이 경우 대지의 지적정리가 완료된 때에는 지체 없이 제1항에 따른 부기등기를 하여야 한다.</p> <p>다. 조합원이 주택조합에 대지를 신탁한 경우</p> <p>라. 해당 대지가 다음의 어느 하나에 해당하는 경우. 다만, 2) 및 3)의 경우에는 법 제23조제2항 및 제3항에 따른 감정평가액을 공탁하여야 한다.</p> <p>1) 법 제22조 또는 제23조에 따른 매도청구소송(이하 이 항에서 "매도청구소송"이라 한다)을 제기하여 법원의 승소판결(판결이 확정될 것을 요구하지 아니한다)을 받은 경우</p> <p>2) 해당 대지의 소유권 확인이 곤란하여 매도청구소송을 제기한 경우</p> <p>3) 사업주체가 소유권을 확보하지 못한 대지로서 법 제15조에 따라 최초로 주택건설사업계획승인을 받은 날 이후 소유권이 제3자에게 이전된 대지에 대하여 매도청구소송을 제기한 경우</p> <p>마. 사업주체가 소유권을 확보한 대지에 저당권, 가등기담보권, 전세권, 지상권 및 등기되는 부동산임차권이 설정된 경우로서 이들 권리의 말소소송을 제기하여 승소판결(판결이 확정될 것을 요구하지 아니한다)을 받은 경우</p> <p>2. 주택의 경우: 해당 주택의 입주자로 선정된 지위를 취득한 자가 없는 경우. 다만, 소유권보존등기 이후 입주자모집공고의 승인을 신청하는 경우는 제외한다.</p>	
---	--	--

	<p>③ 사업주체는 법 제61조제4항 후단에 따라 법 제15조에 따른 사업계획승인이 취소되거나 입주예정자가 소유권이전등기를 신청한 경우를 제외하고는 제1항에 따른 부기등기를 말소할 수 없다. 다만, 소유권이전등기를 신청할 수 있는 날부터 60일이 지나면 부기등기를 말소할 수 있다.</p> <p>④ 법 제61조제5항 단서에서 "사업주체의 경영부실로 입주예정자가 그 대지를 양수받는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제71조제1호 또는 제2호에 해당하여 해당 대지에 저당권, 가등기담보권, 전세권, 지상권 및 등기되는 부동산임차권을 설정하는 경우 2. 제71조제3호에 해당하여 다른 사업주체가 해당 대지를 양수하거나 시공보증자 또는 입주예정자가 해당 대지의 소유권을 확보하거나 압류·가압류·가처분 등을 하는 경우 <p>⑤ 법 제61조제6항에서 "사업주체의 재무 상황 및 금융거래 상황이 극히 불량한 경우 등 대통령령으로 정하는 사유"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 최근 2년간 연속된 경상손실로 인하여 자기자본이 잠식된 경우 2. 자산에 대한 부채의 비율이 500퍼센트를 초과하는 경우 3. 사업주체가 법 제61조제3항에 따른 부기등기를 하지 아니하고 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사(이하 "주택도시보증공사"라 한다)에 해당 대지를 신탁하려는 경우 	
제62조(사용검사 후 매도청구 등) ① 주택(복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 소유자들은 주택단지 전체 대지에 속하는 일부의 토지에 대한 소유권이전등기 말소소송		

<p>등에 따라 제49조의 사용검사(동별 사용검사를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 받은 이후에 해당 토지의 소유권을 회복한 자(이하 이 조에서 "실소유자"라 한다)에게 해당 토지를 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다.</p> <p>② 주택의 소유자들은 대표자를 선정하여 제1항에 따른 매도청구에 관한 소송을 제기할 수 있다. 이 경우 대표자는 주택의 소유자 전체의 4분의 3 이상의 동의를 받아 선정한다.</p> <p>③ 제2항에 따른 매도청구에 관한 소송에 대한 판결은 주택의 소유자 전체에 대하여 효력이 있다.</p> <p>④ 제1항에 따라 매도청구를 하려는 경우에는 해당 토지의 면적이 주택단지 전체 대지 면적의 5퍼센트 미만이어야 한다.</p> <p>⑤ 제1항에 따른 매도청구의 의사표시는 실소유자가 해당 토지 소유권을 회복한 날부터 2년 이내에 해당 실소유자에게 송달되어야 한다.</p> <p>⑥ 주택의 소유자들은 제1항에 따른 매도청구로 인하여 발생한 비용의 전부를 사업주체에게 구상(求償)할 수 있다.</p>		
<p>제63조(투기과열지구의 지정 및 해제)</p> <p>① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 주택가격의 안정을 위하여 필요한 경우에는 주거정책심의위원회(시·도지사의 경우에는 「주거기본법」 제9조에 따른 시·도 주거정책심의위원회를 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 심의를 거쳐 일정한 지역을 투기과열지구로 지정하거나 이를 해제할 수 있다. 이 경우 투기과열지구의 지정은 그 지정 목적을 달성할 수 있는 최소한의 범위로 한다.</p> <p>② 제1항에 따른 투기과열지구는 해당 지역의 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로서 그 지역의 청약경쟁률·주택가격·주택보급률 및 주택공급계획 등과 지역 주택시</p>		<p>「주택법 시행규칙」</p> <p>제25조(투기과열지구의 지정 기준) 법 제63조제2항에서 "국토교통부령이 정하는 기준을 충족하는 곳"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 곳을 말한다. <개정 2017.11.8.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 직전월(투기과열지구로 지정하는 날이 속하는 달의 바로 전 달을 말한다. 이하 이 조에서 같다)부터 소급하여 주택공급이 있었던 2개월 동안 해당 지역에서 공급되는 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 5대 1을 초과하였거나 국민주택규모 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 10대 1을 초과한 곳 2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당

<p>장 여건 등을 고려하였을 때 주택에 대한 투기가 성행하고 있거나 성행할 우려가 있는 지역 중 국토교통부령으로 정하는 기준을 충족하는 곳이어야 한다.</p> <p>③ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 제1항에 따라 투기과열지구를 지정하였을 때에는 지체 없이 이를 공고하고, 국토교통부장관은 그 투기과열지구를 관할하는 시장·군수·구청장에게, 특별시장, 광역시장 또는 도지사는 그 투기과열지구를 관할하는 시장, 군수 또는 구청장에게 각각 공고 내용을 통보하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 사업주체로 하여금 입주자 모집공고 시 해당 주택건설 지역이 투기과열지구로 포함된 사실을 공고하게 하여야 한다. 투기과열지구 지정을 해제하는 경우에도 또한 같다.</p> <p>④ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 투기과열지구에서 제2항에 따른 지정 사유가 없어졌다고 인정하는 경우에는 지체 없이 투기과열지구 지정을 해제하여야 한다.</p> <p>⑤ 제1항에 따라 국토교통부장관이 투기과열지구를 지정하거나 해제할 경우에는 미리 시·도지사의 의견을 듣고 그 의견에 대한 검토의견을 회신하여야 하며, 시·도지사가 투기과열지구를 지정하거나 해제할 경우에는 국토교통부장관과 협의하여야 한다. <개정 2018.3.13.></p> <p>⑥ 국토교통부장관은 1년마다 주거정책심의위원회의 회의를 소집하여 투기과열지구로 지정된 지역별로 해당 지역의 주택가격 안정 여건의 변화 등을 고려하여 투기과열지구 지정의 유지 여부를 재검토하여야 한다. 이 경우 재검토 결과 투기과열지구 지정의 해제가 필요하다고 인정되는 경우에는</p>		<p>하여 주택공급이 위축될 우려가 있는 곳</p> <p>가. 주택의 분양계획이 직전월보다 30퍼센트 이상 감소한 곳</p> <p>나. 법 제15조에 따른 주택건설사업계획의 승인이나 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 실적이 직전년도보다 급격하게 감소한 곳</p> <p>3. 신도시 개발이나 주택의 전매행위 성행 등으로 투기 및 주거불안의 우려가 있는 곳으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 곳</p> <p>가. 시·도별 주택보급률이 전국 평균 이하인 경우</p> <p>나. 시·도별 자가주택비율이 전국 평균 이하인 경우</p> <p>다. 해당 지역의 주택공급물량이 법 제56조에 따른 입주자저축 가입자 중 「주택공급에 관한 규칙」 제27조제1항제1호 및 제28조제1항제1호에 따른 주택청약 제1순위자에 비하여 현저하게 적은 경우</p>
--	--	---

<p>지체 없이 투기과열지구 지정을 해제하고 이를 공고하여야 한다.</p> <p>⑦ 투기과열지구로 지정된 지역의 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 투기과열지구 지정 후 해당 지역의 주택가격이 안정되는 등 지정 사유가 없어졌다고 인정되는 경우에는 국토교통부장관 또는 시·도지사에게 투기과열지구 지정의 해제를 요청할 수 있다.</p> <p>⑧ 제7항에 따라 투기과열지구 지정의 해제를 요청받은 국토교통부장관 또는 시·도지사는 요청받은 날부터 40일 이내에 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 투기과열지구 지정의 해제 여부를 결정하여 그 투기과열지구를 관할하는 지방자치단체의 장에게 심의결과를 통보하여야 한다.</p> <p>⑨ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 제8항에 따른 심의결과 투기과열지구에서 그 지정 사유가 없어졌다고 인정될 때에는 지체 없이 투기과열지구 지정을 해제하고 이를 공고하여야 한다.</p>		
<p>제63조의2(조정대상지역의 지정 및 해제) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 국토교통부령으로 정하는 기준을 충족하는 지역을 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 조정대상지역(이하 "조정대상지역"이라 한다)으로 지정할 수 있다. 이 경우 제1호에 해당하는 조정대상지역의 지정은 그 지정 목적을 달성할 수 있는 최소한의 범위로 한다.</p> <p>1. 주택가격, 청약경쟁률, 분양권 전매량 및 주택보급률 등을 고려하였을 때 주택 분양 등이 과열되어 있거나 과열될 우려가 있는 지역</p> <p>2. 주택가격, 주택거래량, 미분양주택의 수 및 주택보급률 등을 고려하여 주택의 분양·매매 등 거래가 위축되어 있거나 위축될 우려가 있는 지역</p>		<p>「주택법 시행규칙」</p> <p>제25조의2(조정대상지역의 지정기준) 법 제63조의2제1항 각 호 외의 부분 전단에서 "국토교통부령으로 정하는 기준을 충족하는 지역"이란 다음 각 호의 구분에 따른 지역을 말한다.</p> <p>1. 과열지역(법 제63조의2제1항제1호에 해당하는 조정대상지역을 말한다): 직전월(조정대상지역으로 지정하는 날이 속하는 달의 바로 전 달을 말한다. 이하 이 조에서 같다)부터 소급하여 3개월간의 해당 지역 주택가격상승률이 해당 지역이 포함된 시·도 소비자물가상승률의 1.3배를 초과한 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.</p> <p>가. 직전월부터 소급하여 주택공급</p>

<p>② 국토교통부장관은 제1항에 따라 조정대상지역을 지정하는 경우 다음 각 호의 사항을 미리 관계 기관과 협의할 수 있다.</p> <p>1. 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사의 보증업무 및 주택도시보증금의 지원 등에 관한 사항</p> <p>2. 주택 분양 및 거래 등과 관련된 금융·세제 조치 등에 관한 사항</p> <p>3. 그 밖에 주택시장의 안정 또는 실수요자의 주택거래 활성화를 위하여 대통령령으로 정하는 사항</p> <p>③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 조정대상지역을 지정하는 경우에는 미리 시·도지사의 의견을 들어야 한다.</p> <p>④ 국토교통부장관은 조정대상지역을 지정하였을 때에는 지체 없이 이를 공고하고, 그 조정대상지역을 관할하는 시장·군수·구청장에게 공고 내용을 통보하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 사업주체로 하여금 입주자 모집공고 시 해당 주택건설 지역이 조정대상지역에 포함된 사실을 공고하게 하여야 한다.</p> <p>⑤ 국토교통부장관은 조정대상지역으로 유지할 필요가 없다고 판단되는 경우에는 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 조정대상지역의 지정을 해제하여야 한다.</p> <p>⑥ 제5항에 따라 조정대상지역의 지정을 해제하는 경우에는 제3항 및 제4항 전단을 준용한다. 이 경우 "지정"은 "해제"로 본다.</p> <p>⑦ 조정대상지역으로 지정된 지역의 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 조정대상지역 지정 후 해당 지역의 주택가격이 안정되는 등 조정대상지역으로 유지할 필요가 없다고 판단되는 경우에는 국토교통부장관에게 그 지정의 해제를 요청할 수 있다.</p>		<p>이 있었던 2개월 동안 해당 지역에서 공급되는 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 5대1을 초과하였거나 국민주택 규모 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 10대 1을 초과한 지역</p> <p>나. 직전월부터 소급하여 3개월간의 분양권(주택의 입주자로 선정된 지위를 말한다. 이하 같다) 전매거래량이 전년 동기 대비 30퍼센트 이상 증가한 지역</p> <p>다. 시·도별 주택보급률 또는 자가주택비율이 전국 평균 이하인 지역</p> <p>2. 위축지역(법 제63조의2제1항제2호에 해당하는 조정대상지역을 말한다): 직전월부터 소급하여 6개월간의 평균 주택가격상승률이 마이너스 1.0퍼센트 이하인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.</p> <p>가. 직전월부터 소급하여 3개월 연속 주택매매거래량이 전년 동기 대비 20퍼센트 이상 감소한 지역</p> <p>나. 직전월부터 소급하여 3개월간의 평균 미분양주택(법 제15조제1항에 따른 사업계획승인을 받아 입주자를 모집을 하였으나 입주자가 선정되지 아니한 주택을 말한다)의 수가 전년 동기 대비 2배 이상인 지역</p> <p>다. 시·도별 주택보급률 또는 자가주택비율이 전국 평균을 초과하는 지역</p> <p>[본조신설 2017.11.8.]</p> <p>「주택법 시행규칙」</p> <p>제25조의3(조정대상지역 지정의 해제 절차) 법 제63조의2제8항에 따라 국토교통부장관은 조정대상지역 지정의 해제를 요청받은 경우에는 「주거기본법」 제8조에 따른 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 요청받은 날부터 40일 이내에 해제 여부를 결정하고, 그 결과를 해당 지역을 관할하는 시·도지사 또는 시장·</p>
---	--	---

<p>⑧ 제7항에 따라 조정대상지역의 지정의 해제를 요청하는 경우의 절차 등 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.</p> <p>[본조신설 2017.8.9.]</p>		<p>군수·구청장에게 통보하여야 한다.</p> <p>[본조신설 2017.11.8.]</p>
<p>제64조(주택의 전매행위 제한 등) ① 사업주체가 건설·공급하는 주택 또는 주택의 입주자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 그 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위 등을 말한다. 이하 같다)로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 10년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간이 지나기 전에는 그 주택 또는 지위를 전매(매매·증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다. 이하 같다)하거나 이의 전매를 알선할 수 없다. 이 경우 전매제한기간은 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 지역별로 달리 정할 수 있다. <개정 2017.8.9.></p> <p>1. 투기과열지구에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위</p> <p>2. 조정대상지역에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위. 다만, 제63조의2제1항제2호에 해당하는 조정대상지역 중 주택의 수급 상황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위는 제외한다.</p> <p>3. 분양가상한제 적용주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위. 다만, 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권(이하 이 조에서 "수도권"이라 한다) 외의 지역 중 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역으로서 투기과열지구가 지정되지 아니하거나 제63조에 따라 지정 해제된 지역 중 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 분양가상한제 적용주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위는 제외한다.</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제73조(전매행위 제한기간 및 전매가 불가피한 경우) ① 법 제64조제1항 각 호 외의 부분 전단에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 별표 3에 따른 기간을 말한다. <개정 2016.11.22.></p> <p>② 법 제64조제1항제2호 단서에서 "대통령령으로 정하는 지역에서 건설·공급되는 주택"이란 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택을 말한다. <신설 2017.11.7.></p> <p>③ 법 제64조제1항제3호 단서 및 같은 항 제4호 단서에서 "대통령령으로 정하는 지역"이란 각각 광역시가 아닌 지역을 말한다. <신설 2017.11.7.></p> <p>④ 법 제64조제2항 본문에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 사업주체(법 제64조제1항제3호 및 제4호에 해당하는 주택의 경우에는 한국토지주택공사를 말하되, 사업주체가 지방공사인 경우에는 지방공사를 말한다)의 동의를 받은 경우를 말한다. <개정 2017.11.7.></p> <p>1. 세대원(세대주가 포함된 세대의 구성원을 말한다. 이하 이 조에서 같다)이 근무 또는 생업상의 사정이나 질병치료·취학·결혼으로 인하여 세대원 전원이 다른 광역시, 특별자치시, 특별자치도, 시 또는 군(광역시의 관할구역에 있는 군은 제외한다)으로 이전하는 경우. 다만, 수도권으로 이전하는 경우는 제외한다.</p> <p>2. 상속에 따라 취득한 주택으로 세대원 전원이 이전하는 경우</p>	

<p>4. 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택 또는 그 주택의 입주자로 선정된 지위. 다만, 제57조제2항 각 호의 주택 또는 그 주택의 입주자로 선정된 지위 및 수도권 외의 지역 중 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역으로서 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위는 제외한다.</p> <p>② 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하여 입주자로 선정된 자 또는 제1항제3호 및 제4호에 해당하는 주택을 공급받은 자의 생업상의 사정 등으로 전매가 불가피하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다. 다만, 제1항제3호 및 제4호에 해당하는 주택을 공급받은 자가 전매하는 경우에는 한국토지주택공사(사업주체가 지방공사인 경우에는 지방공사를 말한다. 이하 이 조에서 같다)가 그 주택을 우선 매입할 수 있다. <개정 2017.8.9.></p> <p>③ 제1항을 위반하여 주택의 입주자로 선정된 지위의 전매가 이루어진 경우, 사업주체가 이미 납부된 입주금에 대하여 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금 평균이자율을 합산한 금액(이하 "매입비용"이라 한다. 이하 이 조에서 같다)을 그 매수인에게 지급한 경우에는 그 지급한 날에 사업주체가 해당 입주자로 선정된 지위를 취득한 것으로 보며, 제2항 단서에 따라 한국토지주택공사가 분양가상한제 적용주택을 우선 매입하는 경우의 매입비용에 관하여도 이를 준용한다.</p> <p>④ 사업주체가 제1항제3호 및 제4호에 해당하는 주택을 공급하는 경우에는 그 주택의 소유권을 제3자에게 이전할 수 없음을 소유권에 관한 등기</p>	<p>3. 세대원 전원이 해외로 이주하거나 2년 이상의 기간 동안 해외에 체류하려는 경우</p> <p>4. 이혼으로 인하여 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 배우자에게 이전하는 경우</p> <p>5. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조제1항에 따라 공익사업의 시행으로 주거용 건축물을 제공한 자가 사업시행자로부터 이주대책용 주택을 공급받은 경우(사업시행자의 알선으로 공급받은 경우를 포함한다)로서 시장·군수·구청장이 확인하는 경우</p> <p>6. 법 제64조제1항제3호 및 제4호에 해당하는 주택의 소유자가 국가·지방자치단체 및 금융기관(제71조제1호 각 목의 금융기관을 말한다)에 대한 채무를 이행하지 못하여 경매 또는 공매가 시행되는 경우</p> <p>7. 입주자로 선정된 지위 또는 주택의 일부를 배우자에게 증여하는 경우</p>	
--	--	--

<p>에 부기등기하여야 한다. <개정 2017.8.9.></p> <p>⑤ 제4항에 따른 부기등기는 주택의 소유권보존등기와 동시에 하여야 하며, 부기등기에는 "이 주택은 최초로 소유권이전등기가 된 후에는 「주택법」 제64조제1항에서 정한 기간이 지나기 전에 한국토지주택공사(제64조제2항 단서에 따라 한국토지주택공사가 우선 매입한 주택을 공급받는 자를 포함한다) 외의 자에게 소유권을 이전하는 어떠한 행위도 할 수 없음"을 명시하여야 한다.</p> <p>⑥ 한국토지주택공사가 제2항 단서에 따라 우선 매입한 주택을 공급하는 경우에는 제4항을 준용한다.</p>		
<p>제65조(공급질서 교란 금지) ① 누구든지 이 법에 따라 건설·공급되는 주택을 공급받거나 공급받게 하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 증서 또는 지위를 양도·양수(매매·증여나 그 밖에 권리 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속·저당의 경우는 제외한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 이를 알선하거나 양도·양수 또는 이를 알선할 목적으로 하는 광고(각종 간행물·유인물·전화·인터넷, 그 밖의 매체를 통한 행위를 포함한다)를 하여서는 아니 되며, 누구든지 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 이 법에 따라 건설·공급되는 증서나 지위 또는 주택을 공급받거나 공급받게 하여서는 아니 된다.</p> <p>1. 제11조에 따라 주택을 공급받을 수 있는 지위</p> <p>2. 제56조에 따른 입주자저축 증서</p> <p>3. 제80조에 따른 주택상환사채</p> <p>4. 그 밖에 주택을 공급받을 수 있는 증서 또는 지위로서 대통령령으로 정하는 것</p> <p>② 국토교통부장관 또는 사업주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에 대하여는 그 주택 공급을 신청할</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제74조(양도가 금지되는 증서 등) ① 법 제65조제1항제4호에서 "대통령령으로 정하는 것"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.</p> <p>1. 시장·군수·구청장이 발행한 무허가건물 확인서, 건물철거예정 증명서 또는 건물철거 확인서</p> <p>2. 공공사업의 시행으로 인한 이주대책에 따라 주택을 공급받을 수 있는 지위 또는 이주대책대상자 확인서</p> <p>② 법 제65조제3항에 따라 사업주체가 같은 조 제1항을 위반한 자에게 다음 각 호의 금액을 합산한 금액에서 감가상각비(「법인세법 시행령」 제26조 제2항제1호에 따른 정액법에 준하는 방법으로 계산한 금액을 말한다)를 공제한 금액을 지급하였을 때에는 그 지급한 날에 해당 주택을 취득한 것으로 본다.</p> <p>1. 입주금</p> <p>2. 융자금의 상환 원금</p> <p>3. 제1호 및 제2호의 금액을 합산한 금액에 생산자물가상승률을 곱한</p>	

<p>수 있는 지위를 무효로 하거나 이미 체결된 주택의 공급계약을 취소할 수 있다.</p> <p>1. 제1항을 위반하여 증서 또는 지위를 양도하거나 양수한 자</p> <p>2. 제1항을 위반하여 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 증서나 지위 또는 주택을 공급받은 자</p> <p>③ 사업주체가 제1항을 위반한 자에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 산정한 주택가격에 해당하는 금액을 지급한 경우에는 그 지급한 날에 그 주택을 취득한 것으로 본다.</p> <p>④ 제3항의 경우 사업주체가 매수인에게 주택가격을 지급하거나, 매수인을 알 수 없어 주택가격의 수령 통지를 할 수 없는 경우 등 대통령령으로 정하는 사유에 해당하는 경우로서 주택가격을 그 주택이 있는 지역을 관할하는 법원에 공탁한 경우에는 그 주택에 입주한 자에게 기간을 정하여 퇴거를 명할 수 있다.</p> <p>⑤ 국토교통부장관은 제1항을 위반한 자에 대하여 10년의 범위에서 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 주택의 입주자자격을 제한할 수 있다.</p>	<p>금액</p> <p>③ 법 제65조제4항에서 "매수인을 알 수 없어 주택가격의 수령 통지를 할 수 없는 경우 등 대통령령으로 정하는 사유에 해당하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <p>1. 매수인을 알 수 없어 주택가격의 수령 통지를 할 수 없는 경우</p> <p>2. 매수인에게 주택가격의 수령을 3회 이상 통지하였으나 매수인이 수령을 거부한 경우. 이 경우 각 통지일 간에는 1개월 이상의 간격이 있어야 한다.</p> <p>3. 매수인이 주소지에 3개월 이상 살지 아니하여 주택가격의 수령이 불가능한 경우</p> <p>4. 주택의 압류 또는 가압류로 인하여 매수인에게 주택가격을 지급할 수 없는 경우</p>	<p>「주택공급에 관한 규칙」</p> <p>제56조(공급질서 교란자에 대한 자격 제한) ① 법 제65조제5항에 따른 주택의 입주자 자격제한은 같은 조 제1항을 위반한 행위를 적발한 날부터 다음 각 호의 구분에 따른 기간까지로 한다. <개정 2016.8.12.></p> <p>1. 공공주택지구의 주택(민영주택은 제외한다): 10년</p> <p>2. 투기과열지구의 주택: 5년</p> <p>3. 제1호 및 제2호 외의 지역의 주택: 3년</p> <p>② 법 제65조제1항을 위반한 행위를 적발한 행정기관은 지체 없이 그 명단을 국토교통부장관 및 전산관리지정기관에 알려야 한다. <개정 2016.8.12.></p> <p>③ 전산관리지정기관은 제2항에 따라 통보받은 명단을 전산관리하여야 한다.</p>
제4장 리모델링		

<p>제66조(리모델링의 허가 등) ① 공동주택(부대시설과 복리시설을 포함한다)의 입주자·사용자 또는 관리주체가 공동주택을 리모델링하려고 하는 경우에는 허가와 관련된 면적, 세대수 또는 입주자 등의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다.</p> <p>② 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경우에는 리모델링주택조합이나 소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의(「공동주택관리법」 제2조제1항제8호에 따른 입주자대표회의를 말하며, 이하 "입주자대표회의"라 한다)가 시장·군수·구청장의 허가를 받아 리모델링을 할 수 있다.</p> <p>③ 제2항에 따라 리모델링을 하는 경우 제11조제1항에 따라 설립인가를 받은 리모델링주택조합의 총회 또는 소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의에서 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업자 또는 제7조제1항에 따라 건설업자로 보는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다.</p> <p>④ 제3항에 따른 시공자를 선정하는 경우에는 국토교통부장관이 정하는 경쟁입찰의 방법으로 하여야 한다. 다만, 경쟁입찰의 방법으로 시공자를 선정하는 것이 곤란하다고 인정되는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>⑤ 제1항 또는 제2항에 따른 리모델링에 관하여 시장·군수·구청장이 관계 행정기관의 장과 협의하여 허가받은 사항에 관하여는 제19조를 준용한다.</p> <p>⑥ 제1항에 따라 시장·군수·구청장이 세대수 증가형 리모델링(대통령령으로 정하는 세대수 이상으로 세대수가 증가하는 경우로 한정한다. 이하</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제75조(리모델링의 허가 기준 등) ① 법 제66조제1항 및 제2항에 따른 리모델링 허가기준은 별표 4와 같다.</p> <p>② 법 제66조제1항 및 제2항에 따른 리모델링 허가를 받으려는 자는 허가신청서에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.</p> <p>③ 법 제66조제2항에 따라 리모델링에 동의한 소유자는 리모델링주택조합 또는 입주자대표회의가 제2항에 따라 시장·군수·구청장에게 허가신청서를 제출하기 전까지 서면으로 동의를 철회할 수 있다.</p>	<p>「주택법 시행규칙」</p> <p>제28조(리모델링의 신청 등) ① 영 제75조제2항에 따른 허가신청서는 별지 제26호서식과 같다.</p> <p>② 영 제75조제2항에서 "국토교통부령으로 정하는 서류"란 다음 각 호의 서류를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 리모델링하려는 건축물의 종별에 따른 「건축법 시행규칙」 제6조제1항 각 호의 서류 및 도서. 다만, 증축을 포함하는 리모델링의 경우에는 「건축법 시행규칙」 별표 3 제1호에 따른 건축계획서 중 구조계획서(기존 내력벽, 기둥, 보 등 골조의 존치계획서를 포함한다), 지질조사서 및 시방서를 포함한다. 2. 영 별표 4 제1호에 따른 입주자의 동의서 및 법 제22조에 따른 매도청구권 행사를 입증할 수 있는 서류 3. 세대를 합치거나 분할하는 등 세대수를 증감시키는 행위를 하는 경우에는 그 동의 변경전과 변경후의 평면도 4. 법 제2조제25호다목에 따른 세대수 증가형 리모델링(이하 "세대수증가형 리모델링"이라 한다)을 하는 경우에는 법 제67조에 따른 권리변동계획서 5. 법 제68조제1항에 따른 증축형 리모델링을 하는 경우에는 같은 조 제5항에 따른 안전진단결과서 6. 리모델링주택조합의 경우에는 주택조합설립인가서 사본 <p>③ 영 제75조제2항에 따른 리모델링 허가신청을 받은 시장·군수·구청장은 그 신청이 영 별표 4에 따른 기준에 적합한 경우에는 별지 제27호서식의 리모델링 허가증명서를 발급하여야 한다.</p>
--	---	---

<p>이 조에서 같다)을 허가하려는 경우에는 기반시설에의 영향이나 도시·군관리계획과의 부합 여부 등에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제2항에 따라 설치된 시·군·구 도시계획위원회(이하 "시·군·구 도시계획위원회"라 한다)의 심의를 거쳐야 한다.</p> <p>⑦ 공동주택의 입주자·사용자·관리주체·입주자대표회의 또는 리모델링주택조합이 제1항 또는 제2항에 따른 리모델링에 관하여 시장·군수·구청장의 허가를 받은 후 그 공사를 완료하였을 때에는 시장·군수·구청장의 사용검사를 받아야 하며, 사용검사에 관하여는 제49조를 준용한다.</p>		<p>④ 법 제66조제7항에 따라 리모델링에 관한 사용검사를 받으려는 자는 별지 제28호서식의 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 감리자의 감리의견서(「건축법」에 따른 감리대상인 경우만 해당한다) 2. 시공자의 공사확인서 <p>⑤ 시장·군수·구청장은 제4항에 따른 신청서를 받은 경우에는 사용검사 대상이 허가한 내용에 적합한지를 확인한 후 별지 제29호서식의 사용검사필증을 발급하여야 한다.</p>
<p>⑧ 시장·군수·구청장은 제7항에 해당하는 자가 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 제1항·제2항 및 제5항에 따른 허가를 받은 경우에는 행위허가를 취소할 수 있다.</p> <p>⑨ 제71조에 따른 리모델링 기본계획 수립 대상지역에서 세대수 증가형 리모델링을 허가하려는 시장·군수·구청장은 해당 리모델링 기본계획에 부합하는 범위에서 허가하여야 한다.</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제76조(리모델링의 시공사 선정 등)</p> <p>① 법 제66조제4항 단서에서 "경쟁입찰의 방법으로 시공자를 선정하는 것이 곤란하다고 인정되는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우"란 시공사 선정을 위하여 같은 항 본문에 따라 국토교통부장관이 정하는 경쟁입찰의 방법으로 2회 이상 경쟁입찰을 하였으나 입찰자의 수가 해당 경쟁입찰의 방법에서 정하는 최저 입찰자 수에 미달하여 경쟁입찰의 방법으로 시공자를 선정할 수 없게 된 경우를 말한다. <개정 2017.2.13.></p> <p>② 법 제66조제6항에서 "대통령령으로 정하는 세대수"란 50세대를 말한다.</p>	
<p>제67조(권리변동계획의 수립) 세대수가 증가되는 리모델링을 하는 경우에는 기존 주택의 권리변동, 비용분담 등 대통령령으로 정하는 사항에 대한 계획(이하 "권리변동계획"이라 한다)을 수립하여 사업계획승인 또는 행위허가를 받아야 한다.</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제77조(권리변동계획의 내용) ① 법 제67조에서 "기존 주택의 권리변동, 비용분담 등 대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 리모델링 전후의 대지 및 건축물의 권리변동 명세 2. 조합원의 비용분담 3. 사업비 4. 조합원 외의 자에 대한 분양계획 5. 그 밖에 리모델링과 관련된 권리 등에 대하여 해당 시·도 또는 시·군의 	

	<p>조례로 정하는 사항</p> <p>② 제1항제1호 및 제2호에 따라 대지 및 건축물의 권리변동 명세를 작성하거나 조합원의 비용분담 금액을 산정하는 경우에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자가 리모델링 전후의 재산 또는 권리에 대하여 평가한 금액을 기준으로 할 수 있다. <개정 2016.8.31.></p>	
<p>제68조(증축형 리모델링의 안전진단)</p> <p>① 제2조제25호나목 및 다목에 따라 증축하는 리모델링(이하 "증축형 리모델링"이라 한다)을 하려는 자는 시장·군수·구청장에게 안전진단을 요청하여야 하며, 안전진단을 요청받은 시장·군수·구청장은 해당 건축물의 증축 가능 여부의 확인 등을 위하여 안전진단을 실시하여야 한다.</p> <p>② 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 안전진단을 실시하는 경우에는 대통령령으로 정하는 기관에 안전진단을 의뢰하여야 하며, 안전진단을 의뢰받은 기관은 리모델링을 하려는 자가 추천한 건축구조기술사(구조설계를 담당할 자를 말한다)와 함께 안전진단을 실시하여야 한다.</p> <p>③ 시장·군수·구청장이 제1항에 따른 안전진단으로 건축물 구조의 안전에 위험이 있다고 평가하여 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호다목에 따른 재건축사업 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호다목에 따른 소규모재건축사업의 시행이 필요하다고 결정한 건축물은 증축형 리모델링을 하여서는 아니 된다. <개정 2017.2.8.></p> <p>④ 시장·군수·구청장은 제66조제1항에 따라 수직증축형 리모델링을 허가한 후에 해당 건축물의 구조안전성 등에 대한 상세 확인을 위하여 안전진단을 실시하여야 한다. 이 경우 안전진</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제78조(증축형 리모델링의 안전진단)</p> <p>① 법 제68조제2항에서 "대통령령으로 정하는 기관"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관을 말한다. <개정 2018.1.16.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제28조에 따라 등록한 안전진단전문기관(이하 "안전진단전문기관"이라 한다) 2. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제45조에 따른 한국시설안전공단(이하 "한국시설안전공단"이라 한다) 3. 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 제8조에 따른 한국건설기술연구원(이하 "한국건설기술연구원"이라 한다) <p>② 시장·군수·구청장은 법 제68조제2항에 따른 안전진단을 실시한 기관에 같은 조 제4항에 따른 안전진단을 의뢰해서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법 제68조제2항에 따라 안전진단을 실시한 기관이 한국시설안전공단 또는 한국건설기술연구원인 경우 2. 법 제68조제4항에 따른 안전진단 의뢰(2회 이상 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제9조제1항 또는 제2항에 따라 입찰에 부치거나 수의계약을 시도하는 경우로 	

<p>단을 의뢰받은 기관은 제2항에 따른 건축구조기술사와 함께 안전진단을 실시하여야 하며, 리모델링을 하려는 자는 안전진단 후 구조설계의 변경 등이 필요한 경우에는 건축구조기술사로 하여금 이를 보완하도록 하여야 한다.</p> <p>⑤ 제2항 및 제4항에 따라 안전진단을 의뢰받은 기관은 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 따라 안전진단을 실시하고, 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 안전진단 결과보고서를 작성하여 안전진단을 요청한 자와 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.</p> <p>⑥ 시장·군수·구청장은 제1항 및 제4항에 따라 안전진단을 실시하는 비용의 전부 또는 일부를 리모델링을 하려는 자에게 부담하게 할 수 있다.</p> <p>⑦ 그 밖에 안전진단에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>	<p>한정한다)에 응하는 기관이 없는 경우</p> <p>③ 법 제68조제5항에 따라 안전진단전문기관으로부터 안전진단 결과보고서를 제출받은 시장·군수·구청장은 필요하다고 인정하는 경우에는 제출받은 날부터 7일 이내에 한국시설안전공단 또는 한국건설기술연구원에 안전진단 결과보고서의 적정성에 대한 검토를 의뢰할 수 있다.</p> <p>④ 시장·군수·구청장은 법 제68조제1항에 따른 안전진단을 한 경우에는 법 제68조제5항에 따라 제출받은 안전진단 결과보고서, 제3항에 따른 적정성 검토 결과 및 법 제71조에 따른 리모델링 기본계획(이하 "리모델링 기본계획"이라 한다)을 고려하여 안전진단을 요청한 자에게 증축 가능 여부를 통보하여야 한다.</p>	
		<p>「주택법 시행규칙」</p> <p>제29조(안전진단 결과보고서) 법 제68조제5항에 따른 안전진단 결과보고서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. <개정 2018.2.9.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 리모델링 대상 건축물의 증축 가능 여부 및 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호다목에 따른 재건축사업의 시행 여부에 관한 의견 2. 건축물의 구조안전성에 관한 상세 확인 결과 및 구조설계의 변경 필요성(법 제68조제4항에 따른 안전진단으로 한정한다)
<p>제69조(전문기관의 안전성 검토 등)</p> <p>① 시장·군수·구청장은 수직증축형 리모델링을 하려는 자가 「건축법」에 따른 건축위원회의 심의를 요청하는 경우 구조계획상 증축범위의 적정성 등에 대하여 대통령령으로 정하는 전문기관에 안전성 검토를 의뢰하여야 한다.</p> <p>② 시장·군수·구청장은 제66조제1항에 따라 수직증축형 리모델링을 하려는 자의 허가 신청이 있거나 제68조</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제79조(전문기관의 안전성 검토 등)</p> <p>① 법 제69조제1항에서 "대통령령으로 정하는 전문기관"이란 한국시설안전공단 또는 한국건설기술연구원을 말한다.</p> <p>② 법 제69조제3항에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 같은 조 제1항 또는 제2항에 따라 안전성 검토를 의뢰받은 날부터 30일을 말한다.</p>	

<p>제4항에 따른 안전진단 결과 국토교통부장관이 정하여 고시하는 설계도서의 변경이 있는 경우 제출된 설계도서상 구조안전의 적정성 여부 등에 대하여 제1항에 따라 검토를 수행한 전문기관에 안전성 검토를 의뢰하여야 한다.</p> <p>③ 제1항 및 제2항에 따라 검토의뢰를 받은 전문기관은 국토교통부장관이 정하여 고시하는 검토기준에 따라 검토한 결과를 대통령령으로 정하는 기간 이내에 시장·군수·구청장에게 제출하여야 하며, 시장·군수·구청장은 특별한 사유가 없는 경우 이 법 및 관계 법률에 따른 위원회의 심의 또는 허가 시 제출받은 안전성 검토결과를 반영하여야 한다.</p> <p>④ 시장·군수·구청장은 제1항 및 제2항에 따른 전문기관의 안전성 검토비용의 전부 또는 일부를 리모델링을 하려는 자에게 부담하게 할 수 있다.</p> <p>⑤ 국토교통부장관은 시장·군수·구청장에게 제3항에 따라 제출받은 자료의 제출을 요청할 수 있으며, 필요한 경우 시장·군수·구청장으로 하여금 안전성 검토결과의 적정성 여부에 대하여 「건축법」에 따른 중앙건축위원회의 심의를 받도록 요청할 수 있다.</p> <p>⑥ 시장·군수·구청장은 특별한 사유가 없으면 제5항에 따른 심의결과를 반영하여야 한다.</p> <p>⑦ 그 밖에 전문기관 검토 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>		
<p>제70조(수직증축형 리모델링의 구조기준) 수직증축형 리모델링의 설계자는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 구조기준에 맞게 구조설계도서를 작성하여야 한다.</p>		
<p>제71조(리모델링 기본계획의 수립권자 및 대상지역 등) ① 특별시장·광역</p>	<p>「주택법 시행령」 제80조(리모델링 기본계획의 수립 등)</p>	

<p>시장 및 대도시의 시장은 관할구역에 대하여 다음 각 호의 사항을 포함한 리모델링 기본계획을 10년 단위로 수립하여야 한다. 다만, 세대수 증가형 리모델링에 따른 도시과밀의 우려가 적은 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 리모델링 기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.</p> <p>1. 계획의 목표 및 기본방향</p> <p>2. 도시기본계획 등 관련 계획 검토</p> <p>3. 리모델링 대상 공동주택 현황 및 세대수 증가형 리모델링 수요 예측</p> <p>4. 세대수 증가에 따른 기반시설의 영향 검토</p> <p>5. 일시집중 방지 등을 위한 단계별 리모델링 시행방안</p> <p>6. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항</p> <p>② 대도시가 아닌 시의 시장은 세대수 증가형 리모델링에 따른 도시과밀이나 일시집중 등이 우려되어 도지사가 리모델링 기본계획의 수립이 필요하다고 인정한 경우 리모델링 기본계획을 수립하여야 한다.</p> <p>③ 리모델링 기본계획의 작성기준 및 작성방법 등은 국토교통부장관이 정한다.</p>	<p>① 법 제71조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 "세대수 증가형 리모델링에 따른 도시과밀의 우려가 적은 경우 등 대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 구분에 따른 경우를 말한다.</p> <p>1. 특별시·광역시의 경우: 세대수 증가형 리모델링(세대수를 증가하는 증축행위를 말한다. 이하 같다)에 따른 도시과밀이나 이주수요의 일시집중 우려가 적은 경우로서 특별시장·광역시장이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항에 따른 시·도도시계획위원회(이하 이 조에서 "시·도도시계획위원회"라 한다)의 심의를 거쳐 리모델링 기본계획을 수립할 필요가 없다고 인정하는 경우</p> <p>2. 대도시(「지방자치법」 제175조에 따른 대도시를 말한다. 이하 이 조에서 같다): 세대수 증가형 리모델링에 따른 도시과밀이나 이주수요의 일시집중 우려가 적은 경우로서 대도시 시장의 요청으로 도지사가 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐 리모델링 기본계획을 수립할 필요가 없다고 인정하는 경우</p> <p>② 법 제71조제1항제6호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 도시과밀 방지 등을 위한 계획적 관리와 리모델링의 원활한 추진을 지원하기 위한 사항으로서 특별시·광역시 또는 대도시의 조례로 정하는 사항을 말한다.</p> <p>③ 법 제72조제1항에서 "대통령령으로 정하는 경미한 변경인 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <p>1. 세대수 증가형 리모델링 수요 예측 결과에 따른 세대수 증가형 리모델링 수요(세대수 증가형 리모델링을 하려는 주택의 총 세대수를 말한다. 이하 이 항에서 같다)가 감소하거나 10퍼센트 범위에서 증가하는 경우</p>	
---	---	--

	<p>2. 세대수 증가형 리모델링 수요의 변동으로 기반시설의 영향 검토나 단계별 리모델링 시행 방안이 변경되는 경우</p> <p>3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시·군기본계획 등 관련 계획의 변경에 따라 리모델링 기본계획이 변경되는 경우</p> <p>④ 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장(법 제71조제2항에 따른 대도시가 아닌 시의 시장을 포함한다)은 법 제72조제1항 및 제73조제3항에 따라 주민공람을 실시할 때에는 미리 공람의 요지 및 장소를 해당 지방자치단체의 공보 및 인터넷 홈페이지에 공고하고, 공람 장소에 관계 서류를 갖추어 두어야 한다.</p>	
<p>제72조(리모델링 기본계획 수립절차)</p> <p>① 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장(제71조제2항에 따른 대도시가 아닌 시의 시장을 포함한다. 이하 이 조부터 제74조까지에서 같다)은 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경하려면 14일 이상 주민에게 공람하고, 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 의견제시를 요청받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 30일 이내에 의견을 제시하지 아니하는 경우에는 이의가 없는 것으로 본다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 변경인 경우에는 주민공람 및 지방의회 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.</p> <p>② 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장은 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경하려면 관계 행정기관의 장과 협의한 후 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항에 따라 설치된 시·도도시계획위원회(이하 "시·도도시계획위원회"라 한다) 또는 시·군·구도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제80조(리모델링 기본계획의 수립 등)</p> <p>① 법 제71조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 "세대수 증가형 리모델링에 따른 도시과밀의 우려가 적은 경우 등 대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 구분에 따른 경우를 말한다.</p> <p>1. 특별시·광역시의 경우: 세대수 증가형 리모델링(세대수를 증가하는 증축행위를 말한다. 이하 같다)에 따른 도시과밀이나 이주수요의 일시집중 우려가 적은 경우로서 특별시장·광역시장의 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항에 따른 시·도도시계획위원회(이하 이 조에서 "시·도도시계획위원회"라 한다)의 심의를 거쳐 리모델링 기본계획을 수립할 필요가 없다고 인정하는 경우</p> <p>2. 대도시(「지방자치법」 제175조에 따른 대도시를 말한다. 이하 이 조에서 같다): 세대수 증가형 리모델링에 따른 도시과밀이나 이주수요의 일시집중 우려가 적은 경우로서 대도시 시장</p>	

<p>③ 제2항에 따라 협의를 요청받은 관계 행정기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 한다.</p> <p>④ 대도시의 시장은 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경하려면 도지사의 승인을 받아야 하며, 도지사는 리모델링 기본계획을 승인하려면 시·도 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.</p>	<p>의 요청으로 도지사가 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐 리모델링 기본계획을 수립할 필요가 없다고 인정하는 경우</p> <p>② 법 제71조제1항제6호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 도시과밀방지 등을 위한 계획적 관리와 리모델링의 원활한 추진을 지원하기 위한 사항으로서 특별시·광역시 또는 대도시의 조례로 정하는 사항을 말한다.</p> <p>③ 법 제72조제1항에서 "대통령령으로 정하는 경미한 변경인 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 세대수 증가형 리모델링 수요 예측 결과에 따른 세대수 증가형 리모델링 수요(세대수 증가형 리모델링을 하려는 주택의 총 세대수를 말한다. 이하 이 항에서 같다)가 감소하거나 10퍼센트 범위에서 증가하는 경우 2. 세대수 증가형 리모델링 수요의 변동으로 기반시설의 영향 검토나 단계별 리모델링 시행 방안이 변경되는 경우 3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시·군기본계획 등 관련 계획의 변경에 따라 리모델링 기본계획이 변경되는 경우 <p>④ 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장(법 제71조제2항에 따른 대도시가 아닌 시의 시장을 포함한다)은 법 제72조제1항 및 제73조제3항에 따라 주민공람을 실시할 때에는 미리 공람의 요지 및 장소를 해당 지방자치단체의 공보 및 인터넷 홈페이지에 공고하고, 공람 장소에 관계 서류를 갖추어 두어야 한다.</p>	
<p>제73조(리모델링 기본계획의 고시 등)</p> <p>① 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장은 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경한 때에는 이를 지체 없</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제80조(리모델링 기본계획의 수립 등)</p> <p>① 법 제71조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 "세대수 증가형 리모델</p>	

<p>이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.</p> <p>② 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장은 5년마다 리모델링 기본계획의 타당성 여부를 검토하여 그 결과를 리모델링 기본계획에 반영하여야 한다.</p> <p>③ 그 밖에 주민공람 절차 등 리모델링 기본계획 수립에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>	<p>링에 따른 도시과밀의 우려가 적은 경우 등 대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 구분에 따른 경우를 말한다.</p> <p>1. 특별시·광역시의 경우: 세대수 증가형 리모델링(세대수를 증가하는 증축행위를 말한다. 이하 같다)에 따른 도시과밀이나 이주수요의 일시집중 우려가 적은 경우로서 특별시장·광역시장이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항에 따른 시·도도시계획위원회(이하 이 조에서 "시·도도시계획위원회"라 한다)의 심의를 거쳐 리모델링 기본계획을 수립할 필요가 없다고 인정하는 경우</p> <p>2. 대도시(「지방자치법」 제175조에 따른 대도시를 말한다. 이하 이 조에서 같다): 세대수 증가형 리모델링에 따른 도시과밀이나 이주수요의 일시집중 우려가 적은 경우로서 대도시 시장의 요청으로 도지사가 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐 리모델링 기본계획을 수립할 필요가 없다고 인정하는 경우</p> <p>② 법 제71조제1항제6호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 도시과밀 방지 등을 위한 계획적 관리와 리모델링의 원활한 추진을 지원하기 위한 사항으로서 특별시·광역시 또는 대도시의 조례로 정하는 사항을 말한다.</p> <p>③ 법 제72조제1항에서 "대통령령으로 정하는 경미한 변경인 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <p>1. 세대수 증가형 리모델링 수요 예측 결과에 따른 세대수 증가형 리모델링 수요(세대수 증가형 리모델링을 하려는 주택의 총 세대수를 말한다. 이하 이 항에서 같다)가 감소하거나 10퍼센트 범위에서 증가하는 경우</p> <p>2. 세대수 증가형 리모델링 수요의</p>	
---	---	--

	<p>변동으로 기반시설의 영향 검토나 단계별 리모델링 시행 방안이 변경되는 경우</p> <p>3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시·군기본계획 등 관련 계획의 변경에 따라 리모델링 기본계획이 변경되는 경우</p> <p>④ 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장(법 제71조제2항에 따른 대도시가 아닌 시의 시장을 포함한다)은 법 제72조제1항 및 제73조제3항에 따라 주민공람을 실시할 때에는 미리 공람의 요지 및 장소를 해당 지방자치단체의 공보 및 인터넷 홈페이지에 공고하고, 공람 장소에 관계 서류를 갖추어 두어야 한다.</p>	
<p>제74조(세대수 증가형 리모델링의 시기 조정) ① 국토교통부장관은 세대수 증가형 리모델링의 시행으로 주변 지역에 현저한 주택부족이나 주택시장의 불안정 등이 발생할 우려가 있는 때에는 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 특별시장, 광역시장, 대도시의 시장에게 리모델링 기본계획을 변경하도록 요청하거나, 시장·군수·구청장에게 세대수 증가형 리모델링의 사업계획 승인 또는 허가의 시기를 조정하도록 요청할 수 있으며, 요청을 받은 특별시장, 광역시장, 대도시의 시장 또는 시장·군수·구청장은 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.</p> <p>② 시·도지사는 세대수 증가형 리모델링의 시행으로 주변 지역에 현저한 주택부족이나 주택시장의 불안정 등이 발생할 우려가 있는 때에는 「주거기본법」 제9조에 따른 시·도 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 대도시의 시장에게 리모델링 기본계획을 변경하도록 요청하거나, 시장·군수·구청장에게 세대수 증가형 리모델링의 사업계획 승인 또는 허가의 시기를 조정하도록 요청할 수 있으며, 요청을 받은 대도시</p>		<p>「주택법 시행규칙」</p> <p>제30조(세대수 증가형 리모델링의 시기 조정) 법 제74조제1항에 따라 국토교통부장관의 요청을 받은 특별시장, 광역시장, 대도시(「지방자치법」 제175조에 따른 대도시를 말한다)의 시장 또는 시장·군수·구청장은 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 리모델링 기본계획의 변경 또는 세대수 증가형 리모델링의 사업계획 승인·허가의 시기 조정에 관한 조치계획을 국토교통부장관에게 보고하여야 한다. 이 경우 그 요청에 따를 수 없는 특별한 사유가 있는 경우에는 그 사유를 통보하여야 한다.</p>

<p>의 시장 또는 시장·군수·구청장은 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.</p> <p>③ 제1항 및 제2항에 따른 시기조정에 관한 방법 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령 또는 시·도의 조례로 정한다.</p>		
<p>제75조(리모델링 지원센터의 설치·운영) ① 시장·군수·구청장은 리모델링의 원활한 추진을 지원하기 위하여 리모델링 지원센터를 설치하여 운영할 수 있다.</p> <p>② 리모델링 지원센터는 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 리모델링주택조합 설립을 위한 업무 지원 2. 설계자 및 시공사 선정 등에 대한 지원 3. 권리변동계획 수립에 관한 지원 4. 그 밖에 지방자치단체의 조례로 정하는 사항 <p>③ 리모델링 지원센터의 조직, 인원 등 리모델링 지원센터의 설치·운영에 필요한 사항은 지방자치단체의 조례로 정한다.</p>		
<p>제76조(공동주택 리모델링에 따른 특별) ① 공동주택의 소유자가 리모델링에 의하여 전유부분(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조 제3호에 따른 전유부분을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 면적이 늘거나 줄어드는 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제12조 및 제20조제1항에도 불구하고 대지사용권은 변하지 아니하는 것으로 본다. 다만, 세대수 증가를 수반하는 리모델링의 경우에는 권리변동계획에 따른다.</p> <p>② 공동주택의 소유자가 리모델링에 의하여 일부 공용부분(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 공용부분을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 면적을 전유부분의 면적으로 변경한 경우에는 「집합건물의</p>		

<p>소유 및 관리에 관한 법률」 제12조에도 불구하고 그 소유자의 나머지 공용부분의 면적은 변하지 아니하는 것으로 본다.</p> <p>③ 제1항의 대지사용권 및 제2항의 공용부분의 면적에 관하여는 제1항과 제2항에도 불구하고 소유자가 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제28조에 따른 규약으로 달리 정한 경우에는 그 규약에 따른다.</p> <p>④ 임대차계약 당시 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 그 사실을 임차인에게 고지한 경우로서 제66조제1항 및 제2항에 따라 리모델링 허가를 받은 경우에는 해당 리모델링 건축물에 관한 임대차계약에 대하여 「주택임대차보호법」 제4조제1항 및 「상가건물임대차보호법」 제9조제1항을 적용하지 아니한다.</p> <p>1. 임대차계약 당시 해당 건축물의 소유자들(입주자대표회의를 포함한다)이 제11조제1항에 따른 리모델링주택조합 설립인가를 받은 경우</p> <p>2. 임대차계약 당시 해당 건축물의 입주자대표회의가 직접 리모델링을 실시하기 위하여 제68조제1항에 따라 관할 시장·군수·구청장에게 안전진단을 요청한 경우</p>		
<p>제77조(부정행위 금지) 공동주택의 리모델링과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공하여서는 아니 된다.</p> <p>1. 입주자</p> <p>2. 사용자</p> <p>3. 관리주체</p> <p>4. 입주자대표회의 또는 그 구성원</p> <p>5. 리모델링주택조합 또는 그 구성원</p>		
제5장 보칙		

<p>제78조(토지임대부 분양주택의 토지에 관한 임대차 관계) ① 토지임대부 분양주택의 토지에 대한 임대차기간은 40년 이내로 한다. 이 경우 토지임대부 분양주택 소유자의 75퍼센트 이상이 계약갱신을 청구하는 경우 40년의 범위에서 이를 갱신할 수 있다.</p> <p>② 토지임대부 분양주택을 공급받은 자가 토지소유자와 임대차계약을 체결한 경우 해당 주택의 구분소유권을 목적으로 그 토지 위에 제1항에 따른 임대차기간 동안 지상권이 설정된 것으로 본다.</p> <p>③ 토지임대부 분양주택의 토지에 대한 임대차계약을 체결하고자 하는 자는 국토교통부령으로 정하는 표준임대차계약서를 사용하여야 한다.</p> <p>④ 토지임대부 분양주택을 양수한 자 또는 상속받은 자는 제1항에 따른 임대차계약을 승계한다.</p> <p>⑤ 토지임대부 분양주택의 토지임대료는 해당 토지의 조성원가 또는 감정가격 등을 기준으로 산정하되, 구체적인 토지임대료의 책정 및 변경기준, 납부 절차 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p>⑥ 제5항의 토지임대료는 월별 임대료를 원칙으로 하되, 토지소유자와 주택을 공급받은 자가 합의한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 임대료를 보증금으로 전환하여 납부할 수 있다.</p> <p>⑦ 제1항부터 제6항까지에서 정한 사항 외에 토지임대부 분양주택 토지의 임대차 관계는 토지소유자와 주택을 공급받은 자 간의 임대차계약에 따른다.</p> <p>⑧ 토지임대부 분양주택에 관하여 이 법에서 정하지 아니한 사항은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「민법」 순으로 적용한다.</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제81조(토지임대료 결정 등) ① 법 제78조제5항에 따른 토지임대부 분양주택의 월별 토지임대료는 다음 각 호의 구분에 따라 산정한 금액을 12개월로 분할한 금액 이하로 한다. <개정 2016.8.31.></p> <p>1. 공공택지에 토지임대주택을 건설하는 경우: 해당 공공택지의 조성원가에 입주자모집공고일이 속하는 달의 전전달의 「은행법」에 따른 은행의 3년 만기 정기예금 평균이자율을 적용하여 산정한 금액</p> <p>2. 공공택지 외의 택지에 토지임대주택을 건설하는 경우: 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따라 감정평가한 가액에 입주자모집공고일이 속하는 달의 전전달의 「은행법」에 따른 은행의 3년 만기 정기예금 평균이자율을 적용하여 산정한 금액. 이 경우 감정평가액의 산정시기와 산정방법 등은 국토교통부령으로 정한다.</p> <p>② 토지소유자는 제1항의 기준에 따라 토지임대주택을 분양받은 자와 토지임대료에 관한 약정(이하 "토지임대료약정"이라 한다)을 체결한 후 2년이 지나기 전에는 토지임대료의 증액을 청구할 수 없다.</p> <p>③ 토지소유자는 토지임대료약정 체결 후 2년이 지나 토지임대료의 증액을 청구하는 경우에는 시·군·구의 평균지가상승률을 고려하여 증액률을 산정하되, 「주택임대차보호법 시행령」 제8조제1항에 따른 차임 등의 증액청구 한도 비율을 초과해서는 아니 된다.</p> <p>④ 토지소유자는 제1항에 따라 산정한 월별 토지임대료의 납부기한을 정하여 토지임대주택 소유자에게 고지하되, 구체적인 납부 방법, 연체료율 등에 관한 사항은 법 제78조제3항에</p>	<p>「주택법 시행규칙」</p> <p>제32조(감정평가한 가액의 산정 시기 및 산정 방법) ① 영 제81조제1항제2호 후단에 따른 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 공시지가로서 평가 의뢰일 당시 해당 토지의 공시지가 중 평가 의뢰일에 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가를 기준으로 하여 평가한다. <개정 2016.8.31.></p> <p>② 제1항에 따라 감정평가 가액을 산정하는 경우에는 감정평가업자 2인 이상이 감정평가한 가액을 산술평균한 가액으로 산정하여야 한다.</p> <p>③ 제2항에 따라 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 택지조성이 완료되지 아니한 토지는 택지조성이 완료된 상태를 상정하고 그 이용 상황은 대지를 기준으로 하여 평가하여야 한다.</p>
--	---	---

	다른 표준임대차계약서에서 정하는 바에 따른다.	
	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제82조(토지임대료의 보증금 전환) 법 제78조제6항에 따라 토지임대료를 보증금으로 전환하려는 경우 그 보증금을 산정할 때 적용되는 이자율은 「은행법」에 따른 은행의 3년 만기 정기예금 평균이자율 이상이어야 한다.</p>	
		<p>「주택법 시행규칙」</p> <p>제31조(표준임대차계약서) 법 제78조제3항에서 "국토교통부령으로 정하는 표준임대차계약서"란 별지 제30호서식에 따른 토지임대부 분양주택의 토지임대차 표준계약서를 말한다.</p>
<p>제79조(토지임대부 분양주택의 재건축) ① 토지임대부 분양주택의 소유자가 제78조제1항에 따른 임대차기간이 만료되기 전에 「도시 및 주거환경정비법」 등 도시개발 관련 법률에 따라 해당 주택을 철거하고 재건축을 하고자 하는 경우 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제47조부터 제49조까지에 따라 토지소유자의 동의를 받아 재건축할 수 있다. 이 경우 토지소유자는 정당한 사유 없이 이를 거부할 수 없다.</p> <p>② 제1항에 따라 토지임대부 분양주택을 재건축하는 경우 해당 주택의 소유자를 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제9호나목에 따른 토지등소유자로 본다.</p> <p>③ 제1항에 따라 재건축한 주택은 토지임대부 분양주택으로 한다. 이 경우 재건축한 주택의 준공인가일부터 제78조제1항에 따른 임대차기간 동안 토지소유자와 재건축한 주택의 조합원 사이에 토지의 임대차기간에 관한 계약이 성립된 것으로 본다.</p> <p>④ 제3항에도 불구하고 토지소유자와 주택소유자가 합의한 경우에는 토</p>		

지임대부 분양주택이 아닌 주택으로 전환할 수 있다.		
제80조(주택상환사채의 발행) ① 한국토지주택공사와 등록사업자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 주택으로 상환하는 사채(이하 "주택상환사채"라 한다)를 발행할 수 있다. 이 경우 등록사업자는 자본금·자산평가액 및 기술인력 등이 대통령령으로 정하는 기준에 맞고 금융기관 또는 주택도시보증공사의 보증을 받은 경우에만 주택상환사채를 발행할 수 있다. ② 주택상환사채를 발행하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 주택상환사채발행계획을 수립하여 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다. ③ 주택상환사채의 발행요건 및 상환기간 등은 대통령령으로 정한다.	「주택법 시행령」 제83조(주택상환사채의 발행) ① 법 제80조제1항에 따른 주택상환사채(이하 "주택상환사채"라 한다)는 액면 또는 할인의 방법으로 발행한다. ② 주택상환사채권에는 기호와 번호를 붙이고 국토교통부령으로 정하는 사항을 적어야 한다. ③ 주택상환사채의 발행자는 주택상환사채대장을 갖추어 두고 주택상환사채권의 발행 및 상환에 관한 사항을 적어야 한다.	「주택법 시행규칙」 제33조(주택상환사채 기재사항 등) ① 영 제83조제2항에서 "국토교통부령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 발행 기관 2. 발행 금액 3. 발행 조건 4. 상환의 시기와 절차 ② 영 제83조제3항에 따른 주택상환사채대장은 별지 제31호서식과 같다.
	「주택법 시행령」 제84조(등록사업자의 주택상환사채 발행) ① 법 제80조제1항 후단에서 "대통령령으로 정하는 기준"이란 다음 각 호의 기준 모두를 말한다. 1. 법인으로서 자본금이 5억원 이상일 것 2. 「건설산업기본법」 제9조에 따라 건설업 등록을 한 자일 것 3. 최근 3년간 연평균 주택건설 실적 300호 이상일 것 ② 등록사업자가 발행할 수 있는 주택상환사채의 규모는 최근 3년간의 연평균 주택건설 호수 이내로 한다.	
	「주택법 시행령」 제85조(주택상환사채의 발행 요건 등) ① 법 제80조제2항에 따라 주택상환사채발행계획의 승인을 받으려는 자는 주택상환사채발행계획서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. 다만, 제3호의 서류는 주택상환사채 모집공고 전까지 제출할 수 있다. 1. 주택상환사채 상환용 주택의 건설을 위한 택지에 대한 소유권 또는 그 밖에 사용할 수 있는 권리를 증명할 수 있는 서류 2. 주택상환사채에 대한 금융기관 또는 주택도시보증공사의 보증서	「주택법 시행규칙」 제34조(주택상환사채 모집공고) ① 영 제85조제4항에 따른 주택상환사채 모집공고안에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 주택상환사채의 명칭 2. 상환대상주택의 건설위치 3. 상환대상주택의 호당 또는 세대당 공급면적, 세대수 및 세대별 주택상환사채의 금액 4. 주택상환사채 신청자격·순위 및 모집방법에 관한 사항 5. 주택상환사채의 이자율·이자지급방법·대금납부방법 등 발행조건에 관

<p>3. 금융기관과의 발행대행계약서 및 납입금 관리계약서</p> <p>② 제1항에 따른 주택상환사채발행 계획서에는 다음 각 호의 사항이 기재되어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 발행자의 명칭 2. 회사의 자본금 총액 3. 발행할 주택상환사채의 총액 4. 여러 종류의 주택상환사채를 발행하는 경우에는 각 주택상환사채의 권종별 금액 및 권종별 발행가액 5. 발행조건과 방법 6. 분납발행일 때에는 분납금액과 시기 7. 상환 절차와 시기 8. 주택의 건설위치·형별·단위규모·총세대수·착공예정일·준공예정일 및 입주예정일 9. 주택가격의 추산방법 10. 할인발행일 때에는 그 이자율과 산정 명세 11. 중도상환에 필요한 사항 12. 보증부 발행일 때에는 보증기관과 보증의 내용 13. 납입금의 사용계획 14. 그 밖에 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항 <p>③ 국토교통부장관은 주택상환사채 발행계획을 승인하였을 때에는 주택상환사채발행 대상지역을 관할하는 시·도지사에게 그 내용을 통보하여야 한다.</p> <p>④ 주택상환사채발행계획을 승인받은 자는 주택상환사채를 모집하기 전에 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 주택상환사채 모집공고안을 작성하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.</p>	<p>한 사항</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. 상환예정일 7. 주택상환사채의 상환방법에 관한 사항 8. 영 제86조제3항 및 이 규칙 제35조제1항 각 호의 내용 <p>② 제1항제4호에 따른 주택상환사채의 신청자격 및 순위에 관하여는 「주택공급에 관한 규칙」 제28조 및 제29조부터 제32조까지에 따른 민영주택의 입주자격 및 순위를 준용한다.</p> <p>③ 주택상환사채의 발행자는 주택상환사채를 모집하려는 경우에는 모집 7일전까지 일간신문에 제1항 각 호의 사항을 1회 이상 공고하여야 한다.</p>	<p>한 사항</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. 상환예정일 7. 주택상환사채의 상환방법에 관한 사항 8. 영 제86조제3항 및 이 규칙 제35조제1항 각 호의 내용 <p>② 제1항제4호에 따른 주택상환사채의 신청자격 및 순위에 관하여는 「주택공급에 관한 규칙」 제28조 및 제29조부터 제32조까지에 따른 민영주택의 입주자격 및 순위를 준용한다.</p> <p>③ 주택상환사채의 발행자는 주택상환사채를 모집하려는 경우에는 모집 7일전까지 일간신문에 제1항 각 호의 사항을 1회 이상 공고하여야 한다.</p>
<p>「주택법 시행령」</p> <p>제86조(주택상환사채의 상환 등) ①</p>	<p>「주택법 시행규칙」</p> <p>제35조(주택상환사채의 양도 등) ①</p>	<p>「주택법 시행규칙」</p> <p>제35조(주택상환사채의 양도 등) ①</p>

	<p>주택상환사채의 상환기간은 3년을 초과할 수 없다.</p> <p>② 제1항의 상환기간은 주택상환사채 발행일부터 주택의 공급계약체결일까지의 기간으로 한다.</p> <p>③ 주택상환사채는 양도하거나 중도에 해약할 수 없다. 다만, 해외이주 등 국토교통부령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우는 예외로 한다.</p>	<p>영 제86조제3항 단서에서 "해외이주 등 국토교통부령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 세대원(세대주가 포함된 세대의 구성원을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 근무 또는 생업상의 사정이나 질병치료, 취학 또는 결혼으로 세대원 전원이 다른 행정구역으로 이전하는 경우 2. 세대원 전원이 상속으로 취득한 주택으로 이전하는 경우 3. 세대원 전원이 해외로 이주하거나 2년 이상 해외에 체류하려는 경우 <p>② 주택상환사채를 양도 또는 중도 해약하거나 상속받으려는 자는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당함을 증명하는 서류 또는 상속인임을 증명하는 서류를 주택상환사채 발행자에게 제출하여야 한다. 이 경우 주택상환사채 발행자는 지체 없이 주택상환사채권자의 명의를 변경하고, 주택상환사채원부 및 주택상환사채권에 적어야 한다.</p> <p>③ 주택상환사채를 상환할 때에는 주택상환사채권자가 원하면 주택상환사채의 원리금을 현금으로 상환할 수 있다.</p>
<p>제81조(발행책임과 조건 등) ① 제80조에 따라 주택상환사채를 발행한 자는 발행조건에 따라 주택을 건설하여 사채권자에게 상환하여야 한다.</p> <p>② 주택상환사채는 기명증권(記名證券)으로 하고, 사채권자의 명의변경은 취득자의 성명과 주소를 사채원부에 기록하는 방법으로 하며, 취득자의 성명을 채권에 기록하지 아니하면 사채발행자 및 제3자에게 대항할 수 없다.</p> <p>③ 국토교통부장관은 사채의 납입금이 택지의 구입 등 사채발행 목적에 맞게 사용될 수 있도록 그 사용 방법·</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제87조(납입금의 사용) ① 주택상환사채의 납입금은 다음 각 호의 용도로만 사용할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 택지의 구입 및 조성 2. 주택건설자재의 구입 3. 건설공사비에의 충당 4. 그 밖에 주택상환을 위하여 필요한 비용으로서 국토교통부장관의 승인을 받은 비용에의 충당 <p>② 주택상환사채의 납입금은 해당보증기관과 주택상환사채발행자가 협의하여 정하는 금융기관에서 관리한다.</p>	

절차 등에 관하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 필요한 조치를 하여야 한다.	③ 제2항에 따라 납입금을 관리하는 금융기관은 국토교통부장관이 요청하는 경우에는 납입금 관리상황을 보고하여야 한다.	
제82조(주택상환사채의 효력) 제8조에 따라 등록사업자의 등록이 말소된 경우에도 등록사업자가 발행한 주택상환사채의 효력에는 영향을 미치지 아니한다.		
제83조(「상법」의 적용) 주택상환사채의 발행에 관하여 이 법에서 규정한 것 외에는 「상법」 중 사채발행에 관한 규정을 적용한다. 다만, 한국토지주택공사가 발행하는 경우와 금융기관 등이 상환을 보증하여 등록사업자가 발행하는 경우에는 「상법」 제478조제1항을 적용하지 아니한다.		
제84조(국민주택사업특별회계의 설치 등) ① 지방자치단체는 국민주택사업을 시행하기 위하여 국민주택사업특별회계를 설치·운영하여야 한다. ② 제1항의 국민주택사업특별회계의 자금은 다음 각 호의 재원으로 조성한다. 1. 자체 부담금 2. 주택도시기금으로부터의 차입금 3. 정부로부터의 보조금 4. 농협은행으로부터의 차입금 5. 외국으로부터의 차입금 6. 국민주택사업특별회계에 속하는 재산의 매각 대금 7. 국민주택사업특별회계자금의 회수금·이자수입금 및 그 밖의 수익 8. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금 중 지방자치단체 귀속분 ③ 지방자치단체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국민주택사업특별회계의 운용 상황을 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.	「주택법 시행령」 제88조(국민주택사업특별회계의 편성·운용 등) ① 법 제84조제1항에 따라 지방자치단체에 설치하는 국민주택사업특별회계의 편성 및 운용에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정할 수 있다. ② 국민주택을 건설·공급하는 지방자치단체의 장은 법 제84조제3항에 따라 국민주택사업특별회계의 분기별 운용 상황을 그 분기가 끝나는 달의 다음 달 20일까지 국토교통부장관에게 보고하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장의 경우에는 시·도지사를 거쳐(특별자치시장 또는 특별자치도지사가 보고하는 경우는 제외한다) 보고하여야 한다.	
제85조(협회의 설립 등) ① 등록사업자는 주택건설사업 및 대지조성사업		

<p>의 전문화와 주택산업의 건전한 발전을 도모하기 위하여 주택사업자단체를 설립할 수 있다.</p> <p>② 제1항에 따른 단체(이하 "협회"라 한다)는 법인으로 한다.</p> <p>③ 협회는 그 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립한다.</p> <p>④ 이 법에 따라 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시의 시장으로부터 영업의 정지처분을 받은 협회 회원의 권리·의무는 그 영업의 정지기간 중에는 정지되며, 등록사업자의 등록이 말소되거나 취소된 때에는 협회의 회원자격을 상실한다.</p>		
<p>제86조(협회의 설립인가 등) ① 협회를 설립하려면 회원자격을 가진 자 50인 이상을 발기인으로 하여 정관을 마련한 후 창립총회의 의결을 거쳐 국토교통부장관의 인가를 받아야 한다. 협회가 정관을 변경하려는 경우에도 또한 같다.</p> <p>② 국토교통부장관은 제1항에 따른 인가를 하였을 때에는 이를 지체 없이 공고하여야 한다.</p>		
<p>제87조(「민법」의 준용) 협회에 관하여 이 법에서 규정한 것 외에는 「민법」 중 사단법인에 관한 규정을 준용한다.</p>		
<p>제88조(주택정책 관련 자료 등의 종합 관리) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 적절한 주택정책의 수립 및 시행을 위하여 주택(준주택을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 건설·공급·관리 및 이와 관련된 자금의 조달, 주택가격 동향 등 이 법에 규정된 주택과 관련된 사항에 관한 정보를 종합적으로 관리하고 이를 관련 기관·단체 등에 제공할 수 있다.</p> <p>② 국토교통부장관 또는 시·도지사는 제1항에 따른 주택 관련 정보를 종합관리하기 위하여 필요한 자료를 관련 기관·단체 등에 요청할 수 있다. 이 경우 관계 행정기관 등은 특별한</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제89조(주택행정정보화 및 자료의 관리 등) ① 국토교통부장관은 법 제88조제1항에 따른 주택(준주택을 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 정보의 종합적 관리 및 제공업무를 효율적이고 체계적으로 관리하기 위하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 주택정보체계를 구축·운영할 수 있다.</p> <p>② 법 제88조제3항에서 "주택의 소유 여부 확인, 입주자의 자격 확인 등 대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <p>1. 주택의 소유 여부 확인</p>	<p>「주택법 시행규칙」</p> <p>제37조(주택정보체계 구축·운영) 국토교통부장관은 영 제89조제1항에 따라 다음 각 호의 사항을 데이터베이스로 구축하여 운영할 수 있다.</p> <p>1. 법 제15조제1항 또는 제3항에 따른 사업계획 승인</p> <p>2. 법 제16조제1항에 따른 착공승인</p> <p>3. 법 제49조제1항에 따른 사용검사와 임시 사용승인</p> <p>4. 법 제54조제1항에 따른 주택공급 승인</p>

<p>사유가 없으면 요청에 따라야 한다.</p> <p>③ 사업주체 또는 관리주체는 주택을 건설·공급·관리할 때 이 법과 이 법에 따른 명령에 따라 필요한 주택의 소유 여부 확인, 입주자의 자격 확인 등 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 관련 기관·단체 등에 자료 제공 또는 확인을 요청할 수 있다.</p>	<p>2. 입주자의 자격 확인</p> <p>3. 지방자치단체·한국토지주택공사 등 공공기관이 법, 「택지개발촉진법」 및 그 밖의 법률에 따라 개발·공급하는 택지의 현황, 공급계획 및 공급일정</p> <p>4. 주택이 건설되는 해당 지역과 인근지역에 대한 입주자저축의 가입자현황</p> <p>5. 주택이 건설되는 해당 지역과 인근지역에 대한 주택건설사업계획승인현황</p> <p>6. 주택관리업자 등록현황</p>	
<p>제89조(권한의 위임·위탁) ① 이 법에 따른 국토교통부장관의 권한은 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 일부를 시·도지사 또는 국토교통부 소속 기관의 장에게 위임할 수 있다.</p> <p>② 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 이 법에 따른 권한 중 다음 각 호의 권한을 대통령령으로 정하는 바에 따라 주택산업 육성과 주택관리의 전문화, 시설물의 안전관리 및 자격검정 등을 목적으로 설립된 법인 또는 「주택도시기금법」 제10조제2항 및 제3항에 따라 주택도시기금 운용·관리에 관한 사무를 위탁받은 자 중 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 인정하는 자에게 위탁할 수 있다.</p> <p>1. 제4조에 따른 주택건설사업 등의 등록</p> <p>2. 제10조에 따른 영업실적 등의 접수</p> <p>3. 제48조제3항에 따른 부실감리자 현황에 대한 종합관리</p> <p>4. 제88조에 따른 주택정책 관련 자료의 종합관리</p> <p>③ 국토교통부장관은 제55조제1항 및 제2항에 따른 관계 기관의 장에 대한 자료제공 요청에 관한 사무를 보</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제90조(권한의 위임) 국토교통부장관은 법 제89조제1항에 따라 다음 각 호의 권한을 시·도지사에게 위임한다.</p> <p>1. 법 제8조에 따른 주택건설사업자 및 대지조성사업자의 등록말소 및 영업의 정지</p> <p>2. 법 제15조 및 제16조에 따른 사업계획의 승인·변경승인·승인취소 및 착공신고의 접수. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.</p> <p>가. 제27조제3항제1호의 경우 중 택지개발사업을 추진하는 지역 안에서 주택건설사업을 시행하는 경우</p> <p>나. 제27조제3항제3호에 따른 주택건설사업을 시행하는 경우. 다만, 착공신고의 접수는 시·도지사에게 위임한다.</p> <p>3. 법 제49조에 따른 사용검사 및 임시 사용승인</p> <p>4. 법 제51조제2항제1호에 따른 새로운 건설기술을 적용하여 건설하는 공업화주택에 관한 권한</p> <p>5. 법 제93조에 따른 보고·검사</p> <p>6. 법 제96조제1호 및 제2호에 따른 청문</p>	

<p>건복지부장관 또는 지방자치단체의 장에게 위탁할 수 있다.</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제91조(업무의 위탁) ① 국토교통부장관은 법 제89조제2항에 따라 다음 각 호의 업무를 법 제85조제1항에 따른 주택사업자단체(이하 "협회"라 한다)에 위탁한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법 제4조에 따른 주택건설사업 및 대지조성사업의 등록 2. 법 제10조에 따른 영업실적 등의 접수 <p>② 국토교통부장관은 법 제89조제2항에 따라 법 제88조제1항에 따른 주택관련 정보의 종합관리업무를 다음 각 호의 구분에 따른 기관에 위탁한다. <개정 2016.8.31.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주택거래 관련 정보체계의 구축·운영: 「한국감정원법」에 따른 한국감정원(이하 "한국감정원"이라 한다) 2. 주택공급 관련 정보체계의 구축·운영: 한국토지주택공사 3. 주택가격의 동향 조사: 한국감정원 	
<p>제90조(등록증의 대여 등 금지) 등록사업자는 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 이 법에서 정한 사업이나 업무를 수행 또는 시공하게 하거나 그 등록증을 대여하여서는 아니 된다.</p>		
<p>제91조(체납된 분양대금 등의 강제징수) ① 국가 또는 지방자치단체인 사업주체가 건설한 국민주택의 분양대금·임대보증금 및 임대료가 체납된 경우에는 국가 또는 지방자치단체가 국세 또는 지방세 체납처분의 예에 따라 강제징수할 수 있다. 다만, 입주자가 장기간의 질병이나 그 밖의 부득이한 사유로 분양대금·임대보증금 및 임대료를 체납한 경우에는 강제징수하지 아니할 수 있다.</p> <p>② 한국토지주택공사 또는 지방공사는 그가 건설한 국민주택의 분양대금·임대보증금 및 임대료가 체납된 경우에는 주택의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 그 징수를 위탁할 수</p>		

<p>있다.</p> <p>③ 제2항에 따라 징수를 위탁받은 시장·군수·구청장은 지방세 체납처분의 예에 따라 이를 징수하여야 한다. 이 경우 한국토지주택공사 또는 지방공사는 시장·군수·구청장이 징수한 금액의 2퍼센트에 해당하는 금액을 해당 시·군·구에 위탁수수료로 지급하여야 한다.</p>		
<p>제92조(분양권 전매 등에 대한 신고포상금) 시·도지사는 제64조를 위반하여 분양권 등을 전매하거나 알선하는 자를 주무관청에 신고한 자에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 포상금을 지급할 수 있다.</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제92조(분양권 전매 등에 대한 신고포상금) ① 법 제92조에 따라 법 제64조를 위반하여 분양권 등을 전매하거나 알선하는 행위(이하 "부정행위"라 한다)를 하는 자를 신고하려는 자는 신고서에 부정행위를 입증할 수 있는 자료를 첨부하여 시·도지사에게 신고하여야 한다.</p> <p>② 시·도지사는 제1항에 따른 신고를 받은 경우에는 관할 수사기관에 수사를 의뢰하여야 하며, 수사기관은 해당 수사결과(법 제101조제2호에 따른 벌칙 부과 등 확정판결의 결과를 포함한다. 이하 같다)를 시·도지사에게 통보하여야 한다.</p> <p>③ 시·도지사는 제2항에 따른 수사결과를 신고자에게 통지하여야 한다.</p> <p>④ 제3항에 따른 통지를 받은 신고자는 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 시·도지사에게 포상금 지급을 신청할 수 있다. 이 경우 시·도지사는 신청일부터 30일 이내에 국토교통부령으로 정하는 지급기준에 따라 포상금을 지급하여야 한다.</p> <p>1. 제3항에 따른 수사결과통지서 사본 1부</p> <p>2. 통장 사본 1부</p>	<p>「주택법 시행규칙」</p> <p>제38조(포상금의 지급기준 등) ① 영 제92조제1항에 따른 신고서는 별지 제33호서식에 따른다.</p> <p>② 영 제92조제4항에 따른 신청서는 별지 제34호서식에 따른다.</p> <p>③ 영 제92조제4항에 따른 포상금은 1천만원 이하의 범위에서 지급하되, 구체적인 지급 기준 및 지급 기준액은 별표 4와 같다.</p> <p>④ 시·도지사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 포상금을 지급하지 아니할 수 있다.</p> <p>1. 신고받은 전매행위 또는 알선행위(이하 "부정행위"라 한다)가 언론매체 등에 이미 공개된 내용이거나 이미 수사 중인 경우</p> <p>2. 관계 행정기관이 사실조사 등을 통하여 신고받은 부정행위를 이미 알게 된 경우</p> <p>⑤ 시·도지사는 제3항에 따라 포상금을 지급하지 아니하는 경우에는 그 사유를 신고한 자에게 통지하여야 한다.</p>
<p>제93조(보고·검사 등) ① 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 필요하다고 인정할 때에는 이 법에 따른 인가·승인 또는 등록을 한 자에게 필요한 보고를 하게 하거나,</p>		

<p>관계 공무원으로 하여금 사업장에 출입하여 필요한 검사를 하게 할 수 있다.</p> <p>② 제1항에 따른 검사를 할 때에는 검사 7일 전까지 검사 일시, 검사 이유 및 검사 내용 등 검사계획을 검사를 받을 자에게 알려야 한다. 다만, 긴급한 경우나 사전에 통지하면 증거인멸 등으로 검사 목적을 달성할 수 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>③ 제1항에 따라 검사를 하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.</p>		
<p>제94조(사업주체 등에 대한 지도·감독) 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 사업주체 및 공동주택의 입주자·사용자·관리주체·입주자대표회의나 그 구성원 또는 리모델링주택조합이 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우에는 공사의 중지, 원상복구 또는 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다.</p>		
<p>제95조(협회 등에 대한 지도·감독) 국토교통부장관은 협회를 지도·감독한다.</p>		
<p>제96조(청문) 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 처분을 하려면 청문을 하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제8조제1항에 따른 주택건설사업 등의 등록말소 2. 제14조제2항에 따른 주택조합의 설립인가취소 3. 제16조제3항에 따른 사업계획승인의 취소 4. 제66조제8항에 따른 행위허가의 취소 		
<p>제97조(벌칙 적용에서 공무원 의제) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 「형법」 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제44조 및 제45조에 따라 감리 		

업무를 수행하는 자 2. 제59조에 따른 분양가심사위원회 회의 위원 중 공무원이 아닌 자		
제6장 벌칙		
제98조(벌칙) ① 제33조, 제43조, 제44조, 제46조 또는 제70조를 위반하여 설계·시공 또는 감리를 함으로써 「공동주택관리법」 제36조제3항에 따른 담보책임기간에 공동주택의 내력구조부에 중대한 하자를 발생시켜 일반인을 위험에 처하게 한 설계자·시공자·감리자·건축구조기술사 또는 사업주체는 10년 이하의 징역에 처한다. <개정 2017.4.18.> ② 제1항의 죄를 범하여 사람을 죽음에 이르게 하거나 다치게 한 자는 무기징역 또는 3년 이상의 징역에 처한다.		
제99조(벌칙) ① 업무상 과실로 제98조제1항의 죄를 범한 자는 5년 이하의 징역이나 금고 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다. ② 업무상 과실로 제98조제2항의 죄를 범한 자는 10년 이하의 징역이나 금고 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다.		
제100조(벌칙) 제55조제5항을 위반한 사람은 5년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.		
제101조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다. <개정 2016.12.2.> 1. 제11조의2제1항을 위반하여 조합업무를 대행하게 한 주택조합, 주택조합의 구성원 및 조합업무를 대행한 자 2. 제64조제1항을 위반하여 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 전매하거나 이의 전매를 알선한 자 3. 제65조제1항을 위반한 자 4. 제66조제3항을 위반하여 리모델링주택조합이 설립인가를 받기 전에		

또는 입주자대표회의가 소유자 전원의 동의를 받기 전에 시공자를 선정 한 자 및 시공자로 선정된 자 5. 제66조제4항을 위반하여 경쟁입찰의 방법에 의하지 아니하고 시공자를 선정 한 자 및 시공자로 선정된 자		
제102조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다. 다만, 제5호 또는 제18호에 해당하는 자로서 그 위반행위로 얻은 이익의 50퍼센트에 해당하는 금액이 2천만원을 초과하는 자는 2년 이하의 징역 또는 그 이익의 2배에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처한다. <개정 2016.12.2.> 1. 제4조에 따른 등록을 하지 아니하거나, 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록을 하고 같은 조의 사업을 한 자 2. 제11조의3제1항을 위반하여 신고하지 아니하고 조합원을 모집하거나 조합원을 공개로 모집하지 아니한 자 3. 제12조제1항에 따른 서류 및 관련 자료를 거짓으로 공개한 주택조합의 발기인 또는 임원 4. 제12조제2항에 따른 열람·복사 요청에 대하여 거짓의 사실이 포함된 자료를 열람·복사하여 준 주택조합의 발기인 또는 임원 5. 제15조제1항·제3항 또는 제4항에 따른 사업계획의 승인 또는 변경승인을 받지 아니하고 사업을 시행하는 자 6. 고의로 제33조를 위반하여 설계하거나 시공함으로써 사업주체 또는 입주자에게 손해를 입힌 자 7. 제34조제1항 또는 제2항을 위반하여 주택건설공사를 시행하거나 시행하게 한 자 8. 제35조에 따른 주택건설기준등을 위반하여 사업을 시행한 자		

<p>9. 제39조를 위반하여 공동주택성능에 대한 등급을 표시하지 아니하거나 거짓으로 표시한 자</p> <p>10. 제40조에 따른 환기시설을 설치하지 아니한 자</p> <p>11. 고의로 제44조제1항에 따른 감리업무를 게을리하여 위법한 주택건설공사를 시공함으로써 사업주체 또는 입주자에게 손해를 입힌 자</p> <p>12. 제49조제4항을 위반하여 주택 또는 대지를 사용하게 하거나 사용한 자(제66조제7항에 따라 준용되는 경우를 포함한다)</p> <p>13. 제54조제1항을 위반하여 주택을 건설·공급한 자</p> <p>14. 제54조제3항을 위반하여 건축물을 건설·공급한 자</p> <p>15. 제57조제1항 또는 제5항을 위반하여 주택을 공급한 자</p> <p>16. 제60조제1항 또는 제3항을 위반하여 건본주택을 건설하거나 유지관리한 자</p> <p>17. 제61조제1항을 위반하여 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 자</p> <p>18. 제77조를 위반하여 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공한 자</p> <p>19. 제81조제3항에 따른 조치를 위반한 자</p>		
제103조(벌칙) 제59조제4항을 위반하여 고의로 잘못된 심사를 한 자는 2년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.		
<p>제104조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.</p> <p>1. 제8조에 따른 영업정지기간에 영업을 한 자</p> <p>2. 제12조제1항을 위반하여 주택조</p>		

<p>합사업의 시행에 관련한 서류 및 자료를 공개하지 아니한 자</p> <p>3. 제12조제2항을 위반하여 조합 구성원의 열람·복사 요청에 응하지 아니한 자</p> <p>4. 제14조제3항에 따른 회계감사를 받지 아니한 자</p> <p>5. 과실로 제33조를 위반하여 설계하거나 시공함으로써 사업주체 또는 입주자에게 손해를 입힌 자</p> <p>6. 과실로 제44조제1항에 따른 감리업무를 게을리하여 위법한 주택건설공사를 시공함으로써 사업주체 또는 입주자에게 손해를 입힌 자</p> <p>7. 제44조제4항을 위반하여 시정통지를 받고도 계속하여 주택건설공사를 시공한 시공자 및 사업주체</p> <p>8. 제46조제1항에 따른 건축구조기술사의 협력, 제68조제5항에 따른 안전진단기준, 제69조제3항에 따른 검토기준 또는 제70조에 따른 구조기준을 위반하여 사업주체, 입주자 또는 사용자에게 손해를 입힌 자</p> <p>9. 제48조제2항에 따른 시정명령에도 불구하고 필요한 조치를 하지 아니하고 감리를 한 자</p> <p>10. 제66조제1항 및 제2항을 위반한 자</p> <p>11. 제90조를 위반하여 등록증의 대여 등을 한 자</p> <p>12. 제93조제1항에 따른 검사 등을 거부·방해 또는 기피한 자</p> <p>13. 제94조에 따른 공사 중지 등의 명령을 위반한 자</p>		
<p>제105조(양벌규정) ① 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제98조의 위반행위를 하면 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에게도 10억원 이하의 벌금에 처한다. 다만, 법인 또는 개인이 그 위반행위를</p>		

<p>방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>② 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제99조, 제101조, 제102조 및 제104조의 어느 하나에 해당하는 위반행위를 하면 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에게도 해당 조문의 벌금형을 과(科)한다. 다만, 법인 또는 개인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.</p>		
<p>제106조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 2천만원 이하의 과태료를 부과한다.</p> <p>1. 제78조제3항에 따른 표준임대차계약서를 사용하지 아니하거나 표준임대차계약서의 내용을 이행하지 아니한 자</p> <p>2. 제78조제5항에 따른 임대료에 관한 기준을 위반하여 토지를 임대한 자</p> <p>② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다. <개정 2016.12.2.></p> <p>1. 제11조의2제3항을 위반하여 거짓 또는 과장 등의 방법으로 주택조합의 가입을 알선한 업무대행자</p> <p>2. 제46조제1항을 위반하여 건축구조기술사의 협력을 받지 아니한 자</p> <p>③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.</p> <p>1. 제16조제2항에 따른 신고를 하지 아니한 자</p> <p>2. 제44조제2항에 따른 보고를 하지 아니하거나 거짓으로 보고를 한 감리자</p>	<p>「주택법 시행령」</p> <p>제97조(과태료의 부과) 법 제106조에 따른 과태료의 부과기준은 별표 5와 같다.</p>	

<p>3. 제45조제2항에 따른 보고를 하지 아니하거나 거짓으로 보고를 한 감리자</p> <p>4. 제54조제2항을 위반하여 주택을 공급받은 자</p> <p>5. 제93조제1항에 따른 보고 또는 검사의 명령을 위반한 자</p> <p>④ 제1항부터 제3항까지에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 부과한다.</p>		
	<p>「주택건설기준 등에 관한 규정」</p> <p>제7조(적용의 특례) ①법 제51조에 따른 공업화주택 또는 새로운 건설기술을 적용하여 건설하는 공업화주택의 경우에는 제13조 및 제37조제1항의 규정을 적용하지 아니한다. <개정 1993.2.20., 1999.9.29., 2003.11.29., 2016.8.11.></p> <p>②「주택법 시행령」 제7조제13호에 따른 시장과 주택을 복합건축물로 건설하는 경우에는 제9조, 제9조의2, 제10조, 제13조, 제26조, 제35조, 제37조, 제38조, 제50조, 제52조 및 제55조의2를 적용하지 아니한다. <개정 1999.9.29., 2013.6.17., 2017.10.17.></p> <p>③ 상업지역에 주택을 건설하는 경우에는 제9조, 제9조의2, 제10조, 제13조, 제50조 및 제52조를 적용하지 아니한다. <개정 2011.3.15., 2013.6.17.></p> <p>④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제9조, 제9조의2, 제10조, 제13조 및 제50조를 적용하지 아니한다. <개정 2013.12.4.></p> <p>1. 폭 12미터 이상인 일반도로(주택단지 안의 도로는 제외한다)에 연결하여 주택을 주택 외의 시설과 복합건축물로 건설하는 경우로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우</p> <p>가. 준주거지역에 건설하는 경우로서 주택 외의 시설의 바닥면적의 합계</p>	<p>「주택건설기준 등에 관한 규칙」</p> <p>제2조(적용의 특례) 「주택건설기준 등에 관한 규정」(이하 "영"이라 한다) 제7조제6항에 따라 다음 각 호에 해당하는 주택의 건설기준과 부대시설 및 복리시설의 설치기준은 별표 1에 따른다.</p> <p>1. 저소득근로자를 위하여 건설되는 주택으로서 세대당 전용면적 60제곱미터 이하인 주택(이하 "근로자주택"이라 한다)</p> <p>2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택</p> <p>가. 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제1호에 따른 영구임대주택으로서 세대당 전용면적 50제곱미터 이하인 주택(이하 "영구임대주택"이라 한다)</p> <p>나. 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제3호에 따른 행복주택(이하 "행복주택"이라 한다)</p> <p>다. 「공공주택 특별법」 제43조제1항에 따른 공공매입임대주택으로서 같은 법 시행령 제37조제2항에 따라 기존주택을 매입하여 개량한 주택(이하 "기존주택매입후개량주택"이라 한다)</p> <p>[전문개정 2016.9.12.]</p>

	<p>가 해당 건축물 연면적의 10분의 1 이상인 경우</p> <p>나. 준주거지역 외의 지역에 건설하는 경우로서 주택 외의 시설의 바닥면적의 합계가 해당 건축물 연면적의 5분의 1 이상인 경우</p> <p>2. 준주거지역 또는 준공업지역에 주택과 호텔시설을 복합건축물로 건설하는 경우</p> <p>⑤독신자용 주택(분양하는 주택은 제외한다)을 건설하는 경우에는 제13조·제27조·제32조제1항·제52조 및 제55조의2를 적용하지 아니한다. <개정 2013.6.17.></p> <p>⑥저소득근로자를 위하여 건설·공급되는 주택 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」과 「공공주택 특별법」에 의한 임대주택 기타 공동주택의 성격·기능으로 보아 특히 필요하다고 인정되는 경우에는 이 영의 규정에 불구하고 주택의 건설기준과 부대시설·복리시설의 설치기준을 따로 국토교통부령으로 정할 수 있다. <개정 1994.12.23., 1994.12.30., 2005.6.30., 2008.2.29., 2013.3.23., 2015.12.28.></p> <p>⑦「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제2호다목에 따른 재건축사업의 경우로서 사업시행인가권자가 주거환경에 위험하거나 해롭지 아니하다고 인정하는 경우에는 제9조의2제1항을 적용하지 아니한다. <개정 2003.6.30., 2005.6.30., 2007.7.24., 2013.6.17., 2018.2.9.></p> <p>⑧「노인복지법」에 따라 노인복지주택을 건설하는 경우에는 제28조·제34조·제52조 및 제55조의2를 적용하지 아니한다. <신설 1998.8.27., 2005.6.30., 2013.6.17.></p> <p>⑨「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 행</p>	
--	--	--

	<p>정중심복합도시와 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구 안에서 주택단지 인근에 주민공동시설 설치를 갈음하여 사업계획승인권자(재정비촉진지구의 경우에는 사업시행인가권자 또는 실시계획인가권자를 말한다)가 다음 각 호의 요건을 충족하는 것으로 인정하는 시설을 설치하는 경우에는 제55조의2를 적용하지 아니한다. <신설 2007.7.24., 2013.6.17.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주민공동시설에 상응하거나 그 수준을 상회하는 규모와 기능을 갖춘 것 2. 접근의 용이성과 이용효율성 등의 측면에서 단지 안에 설치하는 주민공동시설과 큰 차이가 없을 것 <p>⑩ 도시형 생활주택을 건설하는 경우에는 제9조·제10조제2항·제13조·제31조·제35조 및 제55조의2를 적용하지 아니한다. 다만, 150세대 이상으로서 「주택법 시행령」 제10조제1항제2호·제3호에 따른 도시형 생활주택을 건설하는 경우에는 제55조의2를 적용한다. <신설 2009.4.21., 2010.4.20., 2011.6.9., 2013.6.17., 2014.10.28., 2016.6.8., 2016.8.11.></p> <p>⑪ 법 제2조제25호다목에 따른 리모델링을 하는 경우에는 다음 각 호에 따른다. <신설 2014.4.24., 2014.10.28., 2016.8.11.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제9조, 제9조의2, 제14조, 제14조의2, 제15조 및 제64조를 적용하지 아니한다. 다만, 수직으로 증축하거나 별도의 동으로 증축하는 부분에 대해서는 제9조, 제14조, 제14조의2 및 제15조(별도의 동으로 증축하는 경우만 해당한다)를 적용한다. 2. 사업계획승인권자가 리모델링 후의 주민공동시설이 리모델링의 대상이 되는 주택의 사용검사 당시의 주민공 	
--	---	--

	<p>동시설에 상응하거나 그 수준을 상회하는 규모와 기능을 갖추었다고 인정하는 경우에는 제55조의2를 적용하지 아니한다.</p> <p>[시행일:2014.5.7.] 제7조제11항의 개정규정 중 제14조의2에 관한 부분</p>	
	<p>「주택건설기준 등에 관한 규정」</p> <p>제44조(배기설비 등) ①주택의 부엌·욕실 및 화장실에는 바깥의 공기에 면하는 창을 설치하거나 국토교통부령이 정하는 바에 따라 배기설비를 하여야 한다. <개정 2008.2.29., 2013.3.23.></p> <p>② 공동주택 각 세대의 침실에 밀폐된 옷방 또는 불박이 가구를 설치하는 경우에는 그 옷방 또는 불박이 가구에 제1항에 따른 배기설비 또는 통풍구를 설치하여야 한다. 다만, 외벽 및 욕실에서 이격하여 설치하는 옷방 또는 불박이 가구에는 배기설비 또는 통풍구를 설치하지 아니할 수 있다. <신설 2016.10.25.></p> <p>③법 제40조에 따라 공동주택의 각 세대에 설치하는 환기시설의 설치기준 등은 건축법령이 정하는 바에 의한다. <개정 2016.8.11., 2016.10.25.></p> <p>[전문개정 2006.1.6.]</p>	<p>「주택건설기준 등에 관한 규칙」</p> <p>제11조(배기설비) 영 제44조에 따라 주택의 부엌·욕실 및 화장실에 설치하는 배기설비는 다음 각 호에 적합하여야 한다. <개정 2009.11.5., 2015.3.17.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 배기구는 반자 또는 반자아래 80센티미터이내의 높이에 설치하고, 항상 개방될 수 있는 구조로 할 것 2. 배기통 및 배기구는 외기의 기류에 의하여 배기에 지장이 생기지 아니하는 구조로 할 것 3. 배기통에는 그 최상부 및 배기구를 제외하고는 개구부를 두지 아니할 것 4. 배기통의 최상부는 직접 외기에 개방되게 하되, 빗물등을 막을 수 있는 설비를 할 것 5. 부엌에 설치하는 배기구에는 전동환기설비를 설치할 것 6. 배기통은 연기나 냄새 등이 실내로 역류하는 것을 방지할 수 있도록 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 구조로 할 것 <ol style="list-style-type: none"> 가. 세대 안의 배기통에 자동역류방지댐퍼(세대 안의 배기구가 열리거나 전동환기설비가 가동하는 경우 전기 또는 기계적인 힘에 의하여 자동으로 개폐되는 구조로 된 설비를 말한다) 또는 이와 동일한 기능의 배기설비 장치를 설치할 것 나. 세대간 배기통이 서로 연결되지 아니하고 직접 외기에 개방되도록 설치할 것
	「주택건설기준 등에 관한 규정」	「주택건설기준 등에 관한 규칙」

	<p>제57조(간선시설) 법 제15조에 따른 사업계획의 승인을 얻어 조성하는 일단의 대지에는 국토교통부령이 정하는 기준 이상인 진입도로(당해 대지에 접하는 기간도로를 포함한다)·상하수도시설 및 전기시설이 설치되어야 한다. <개정 1994.12.23., 1994.12.30., 2003.11.29., 2008.2.29., 2013.3.23., 2016.8.11.></p>	<p>제12조(간선시설) ①영 제57조의 규정에 의한 간선시설인 진입도로(당해 대지에 접하는 기간도로를 포함한다. 이하 이 조에서 같다), 상하수도시설 및 전기시설의 설치기준은 다음 각호와 같다.</p> <p>1. 진입도로</p> <p>가. 진입도로는 다음 표에서 정하는 기준이상의 도로 너비가 확보되어야 한다.</p> <div data-bbox="1018 891 1481 1070"> </div> <p>나. 진입도로가 2이상으로서 다음 표에서 정하는 기준에 적합한 경우에는 가.의 규정을 적용하지 아니할 수 있다. 이 경우 너비 6미터미만인 도로는 기간도로와 통행거리 200미터이내인 때에 한하여 이를 진입도로로 본다.</p>
--	--	---

		대지면적	
		2만제곱미터미만	
		2만제곱미터이상	
		4만제곱미터미만	
		4만제곱미터이상	
		8만제곱미터미만	
		8만제곱미터이상	
2. 상수도시설 상수도시설은 대지면적 1제곱미터당 1일 급수량 0.1톤이상을 당해 대지에 공급할 수 있는 시설이어야 한다.			
3. 하수도시설 하수도시설은 대지면적 1제곱미터당 1일 0.1톤이상의 오수를 처리할 수 있는 시설이어야 한다.			
4. 전기시설 전기시설은 대지면적 1제곱미터당 35와트이상의 전력을 당해 대지에 공급할 수 있는 송전시설이어야 한다.			
②법 제15조에 따른 대지조성사업계획에 주택의 예정세대수등에 관한 계획이 포함된 경우에는 제1항의 규정에 불구하고 진입도로등의 기준은 다음 각호에 의할 수 있다. <개정 1999.9.29., 2003.12.15., 2016.8.12.>			
1. 진입도로 : 영 제25조의 규정에 의한다.			
2. 상수도시설 및 하수도시설 : 공급·처리 용량이 각각 매세대당 1일 1톤이상인 시설이어야 한다.			
3. 전기시설 : 매 세대당 3킬로와트(세대당 전용면적이 60제곱미터이상인 경우에는 3킬로와트에 60제곱미터를 초과하는 10제곱미터마다 0.5킬로와			

		트를 더한 값)이상의 전력을 당해 대지에 공급할 수 있는 송전시설이어야 한다.
	<p>「주택건설기준 등에 관한 규정」</p> <p>제13조(기준척도) 주택의 평면 및 각 부위의 치수는 국토교통부령으로 정하는 치수 및 기준척도에 적합하여야 한다. 다만, 사업계획승인권자가 인정하는 특수한 설계·구조 또는 자재로 건설하는 주택의 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 1994.12.23., 1994.12.30., 2008.2.29., 2013.3.23., 2013.6.17.></p>	<p>「주택건설기준 등에 관한 규칙」</p> <p>제3조(치수 및 기준척도) 영 제13조에 따른 주택의 평면과 각 부위의 치수 및 기준척도는 다음 각 호와 같다. <개정 2008.3.14., 2008.9.25., 2013.3.23., 2013.7.15.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 치수 및 기준척도는 안목치수를 원칙으로 할 것. 다만, 한국산업규격이 정하는 모듈정합의 원칙에 의한 모듈격자 및 기준면의 설정방법등에 따라 필요한 경우에는 중심선치수로 할 수 있다. 2. 거실 및 침실의 평면 각변의 길이는 5센티미터를 단위로 한 것을 기준척도로 할 것 3. 부엌·식당·욕실·화장실·복도·계단 및 계단참등의 평면 각 변의 길이 또는 너비는 5센티미터를 단위로 한 것을 기준척도로 할 것. 다만, 한국산업규격에서 정하는 주택용 조립식 욕실을 사용하는 경우에는 한국산업규격에서 정하는 표준모듈호칭치수에 따른다. 4. 거실 및 침실의 반자높이(반자를 설치하는 경우만 해당한다)는 2.2미터 이상으로 하고 층높이는 2.4미터이상으로 하되, 각각 5센티미터를 단위로 한 것을 기준척도로 할 것 5. 창호설치용 개구부의 치수는 한국산업규격이 정하는 창호개구부 및 창호부품의 표준모듈호칭치수에 의할 것. 다만, 한국산업규격이 정하지 아니한 사항에 대하여는 국토교통부장관이 정하여 공고하는 건축표준상세도에 의한다. 6. 제1호 내지 제5호에서 규정한 사항외의 구체적인 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 적합

		할 것 [전문개정 1997.7.21.]
	<p>「주택건설기준 등에 관한 규정」</p> <p>제14조의2(바닥구조) 공동주택의 세대 내의 층간바닥(화장실의 바닥은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)은 다음 각 호의 기준을 모두 충족하여야 한다. <개정 2017.1.17.></p> <p>1. 콘크리트 슬래브 두께는 210밀리미터[라멘구조(보와 기둥을 통해서 내력이 전달되는 구조를 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 공동주택은 150밀리미터] 이상으로 할 것. 다만, 법 제51조제1항에 따라 인정받은 공업화주택의 층간바닥은 예외로 한다.</p> <p>2. 각 층간 바닥충격음이 경량충격음(비교적 가볍고 딱딱한 충격에 의한 바닥충격음을 말한다)은 58데시벨 이하, 중량충격음(무겁고 부드러운 충격에 의한 바닥충격음을 말한다)은 50데시벨 이하의 구조가 되도록 할 것. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 층간바닥은 예외로 한다.</p> <p>가. 라멘구조의 공동주택(법 제51조제1항에 따라 인정받은 공업화주택은 제외한다)의 층간바닥</p> <p>나. 가목의 공동주택 외의 공동주택 중 발코니, 현관 등 국토교통부령으로 정하는 부분의 층간바닥</p> <p>[본조신설 2013.5.6.]</p>	<p>「주택건설기준 등에 관한 규칙」</p> <p>제3조의2(바닥충격음 성능기준 적용 제외) 영 제14조의2제2호 단서에서 "발코니, 현관 등 국토교통부령으로 정하는 부분"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부분을 말한다. <개정 2016.8.12.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 발코니 2. 현관 3. 세탁실 4. 대피공간 5. 벽으로 구획된 창고 6. 제1호부터 제5호까지에서 규정 한 사항 외에 「주택법」(이하 "법"이라 한다) 제15조에 따른 사업계획의 승인권자(이하 "사업계획승인권자"라 한다)가 층간소음으로 인한 피해가능성이 적어 바닥충격음 성능기준 적용이 불필요하다고 인정하는 공간 <p>[본조신설 2013.7.15.]</p>
	<p>「주택건설기준 등에 관한 규정」</p> <p>제15조(승강기등) ①6층 이상인 공동주택에는 국토교통부령이 정하는 기준에 따라 대당 6인승 이상인 승용승강기를 설치하여야 한다. 다만, 「건축법 시행령」 제89조의 규정에 해당하는 공동주택의 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 1992.5.30., 1994.12.23., 1994.12.30., 1999.9.29., 2005.6.30., 2008.2.29., 2013.3.23.></p> <p>②10층 이상인 공동주택의 경우에는 제1항의 승용승강기를 비상용승강기의 구조로 하여야 한다. <개정</p>	<p>「주택건설기준 등에 관한 규칙」</p> <p>제4조(승강기) 영 제15조제1항 본문에 따라 6층 이상인 공동주택에 설치하는 승용승강기의 설치기준은 다음 각 호와 같다. <개정 2013.7.15.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 계단실형인 공동주택에는 계단실마다 1대(한 층에 3세대 이상이 조합된 계단실형 공동주택이 22층 이상인 경우에는 2대) 이상을 설치하되, 그 탑승인원수는 동일한 계단실을 사용하는 4층 이상인 층의 세대당 0.3명(독신자용주택의 경우에는 0.15명)의 비

	<p>2007.7.24.></p> <p>③10층 이상인 공동주택에는 이사짐등을 운반할 수 있는 다음 각호의 기준에 적합한 화물용승강기를 설치하여야 한다. <개정 1993.9.27., 2001.4.30., 2016.12.30.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 적재하중이 0.9톤 이상일 것 2. 승강기의 폭 또는 너비중 한변은 1.35미터 이상, 다른 한변은 1.6미터 이상일 것 3. 계단실형인 공동주택의 경우에는 계단실마다 설치할 것 4. 복도형인 공동주택의 경우에는 100세대까지 1대를 설치하되, 100세대를 넘는 경우에는 100세대마다 1대를 추가로 설치할 것 <p>④제1항 또는 제2항의 규정에 의한 승용승강기 또는 비상용승강기로서 제3항 각호의 기준에 적합한 것은 화물용승강기로 겸용할 수 있다.</p> <p>⑤「건축법」 제64조는 제1항 내지 제3항의 규정에 의한 승용승강기·비상용승강기 및 화물용승강기의 구조 및 그 승강장의 구조에 관하여 이를 준용한다. <개정 1992.5.30., 2005.6.30., 2008.10.29.></p>	<p>올로 산정한 인원수(1명 이하의 단수는 1명으로 본다. 이하 이 조에서 같다) 이상일 것</p> <p>2. 복도형인 공동주택에는 1대에 100세대를 넘는 80세대마다 1대를 더한 대수 이상을 설치하되, 그 탑승인원수는 4층 이상인 층의 세대당 0.2명(독신자용주택의 경우에는 0.1명)의 비율로 산정한 인원수 이상일 것</p>
	<p>「주택건설기준 등에 관한 규정」</p> <p>제26조(주택단지 안의 도로) ①공동주택을 건설하는 주택단지에는 폭 1.5미터 이상의 보도를 포함한 폭 7미터 이상의 도로(보행자전용도로, 자전거도로는 제외한다)를 설치하여야 한다. <개정 2007.7.24., 2013.6.17.></p> <p>② 제1항에도 불구하고 다음 각 호에 어느 하나에 해당하는 경우에는 도로의 폭을 4미터 이상으로 할 수 있다. 이 경우 해당 도로에는 보도를 설치하지 아니할 수 있다. <개정 2013.6.17.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 해당 도로를 이용하는 공동주택의 세대수가 100세대 미만이고 해당 도로가 막다른 도로로서 그 길이가 	<p>「주택건설기준 등에 관한 규칙」</p> <p>제6조(주택단지 안의 도로) ① 영 제26조제4항에 따른 어린이 안전보호구역(이하 "어린이 안전보호구역"이라 한다)은 차량의 진출입이 쉬운 곳에 승합자동차의 주차가 가능한 면적 이상의 공간으로 설치하여야 하며, 그 주변의 도로면 또는 교통안전표지판 등에 차량속도 제한 표시를 하는 등 어린이 안전 확보에 필요한 조치를 하여야 한다. <개정 2017.12.26.></p> <p>② 제1항에서 규정한 사항 외에 어린이 안전보호구역의 구체적 설치기준에 관하여 필요한 사항은 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정할 수 있다. <신설></p>

	<p>35미터 미만인 경우</p> <p>2. 그 밖에 주택단지 내의 막다른 도로 등 사업계획승인권자가 부득이하다고 인정하는 경우</p> <p>③ 주택단지 안의 도로는 유선형(流線型) 도로로 설계하거나 도로 노면의 요철(凹凸) 포장 또는 과속방지턱의 설치 등을 통하여 도로의 설계속도(도로설계의 기초가 되는 속도를 말한다)가 시속 20킬로미터 이하가 되도록 하여야 한다. <신설 2013.6.17.></p> <p>④ 500세대 이상의 공동주택을 건설하는 주택단지 안의 도로에는 어린이 통학버스의 정차가 가능하도록 국토교통부령으로 정하는 기준에 적합한 어린이 안전보호구역을 1개소 이상 설치하여야 한다. <신설 2013.6.17.></p> <p>⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 주택단지에 설치하는 도로 및 교통안전시설의 설치기준 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <개정 1994.12.23., 1994.12.30., 2007.7.24., 2008.2.29., 2013.3.23., 2013.6.17.></p> <p>[제목개정 2007.7.24.]</p>	<p>2017.12.26.></p> <p>③ 영 제26조제5항에 따라 주택단지 안에 설치하는 도로의 설치기준은 다음 각 호와 같다. <개정 2017.12.26.></p> <p>1. 주택단지 안의 도로 중 차도는 아스팔트·콘크리트·석재, 그 밖에 이와 유사한 재료로 포장하고, 빗물 등의 배수에 지장이 없도록 설치할 것</p> <p>2. 주택단지 안의 도로 중 보도는 다음 각 목의 기준에 적합할 것</p> <p>가. 보도블록·석재, 그 밖에 이와 유사한 재료로 포장하고, 빗물 등의 배수에 지장이 없도록 설치할 것</p> <p>나. 보도는 보행자의 안전을 위하여 차도면보다 10센티미터 이상 높게 하거나 도로에 화단, 짧은 기둥, 그 밖에 이와 유사한 시설을 설치하여 차도와 구분되도록 설치할 것</p> <p>다. 보도에 가로수 등 노상시설(路上施設)을 설치하는 경우 보행자의 통행을 방해하지 않도록 설치할 것</p> <p>3. 주택단지 안의 보도와 횡단보도의 경계부분, 건축물의 출입구 앞에 있는 보도와 차도의 경계부분은 지체장애인의 통행에 편리한 구조로 설치할 것</p> <p>④ 영 제26조제5항에 따라 주택단지 안에 설치하는 교통안전시설의 설치기준은 다음 각 호와 같다. <개정 2017.12.26.></p> <p>1. 진입도로, 주택단지 안의 교차로, 근린생활시설 및 어린이놀이터 주변의 도로 등 보행자의 안전 확보가 필요한 차도에는 횡단보도를 설치할 것</p> <p>2. 지하주차장의 출입구, 경사형·유선형 차도 등 차량의 속도를 제한할 필요가 있는 곳에는 높이 7.5센티미터 이상 10센티미터 이하, 너비 1미터 이상인 과속방지턱을 설치하고, 운전</p>
--	---	--

제1장 총칙		<p>자에게 그 시설의 위치를 알릴 수 있도록 반사성 도료(塗料)로 도색한 노면표지를 설치할 것</p> <p>3. 도로통행의 안전을 위하여 필요하다고 인정되는 곳에는 도로반사경, 교통안전표지판, 방호울타리, 속도측정표시판, 조명시설, 그 밖에 필요한 교통안전시설을 설치할 것. 이 경우 교통안전표지판의 설치기준은 「도로교통법 시행규칙」 제8조제2항 및 별표 6을 준용한다.</p> <p>4. 보도와 횡단보도의 경계부분, 건축물의 출입구 앞에 있는 보도 및 주택단지의 출입구 부근의 보도와 차도의 경계부분 등 차량의 불법 주정차를 방지할 필요가 있는 곳에는 설치 또는 해체가 쉬운 짧은 기둥 등을 보도에 설치할 것. 이 경우 지체장애인의 통행에 지장이 없도록 하여야 한다.</p> <p>[전문개정 2013.7.15.]</p>
		<p>「주택건설기준 등에 관한 규칙」</p> <p>제6조(주택단지 안의 도로) ① 영 제26조제4항에 따른 어린이 안전보호구역(이하 "어린이 안전보호구역"이라 한다)은 차량의 진출입이 쉬운 곳에 승합자동차의 주차가 가능한 면적 이상의 공간으로 설치하여야 하며, 그 주변의 도로면 또는 교통안전표지판 등에 차량속도 제한 표시를 하는 등 어린이 안전 확보에 필요한 조치를 하여야 한다. <개정 2017.12.26.></p> <p>② 제1항에서 규정한 사항 외에 어린이 안전보호구역의 구체적 설치기준에 관하여 필요한 사항은 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정할 수 있다. <신설 2017.12.26.></p> <p>③ 영 제26조제5항에 따라 주택단지 안에 설치하는 도로의 설치기준은 다음 각 호와 같다. <개정 2017.12.26.></p>

- | | |
|--|---|
| | <p>1. 주택단지 안의 도로 중 차도는 아스팔트·콘크리트·석재, 그 밖에 이와 유사한 재료로 포장하고, 빗물 등의 배수에 지장이 없도록 설치할 것</p> <p>2. 주택단지 안의 도로 중 보도는 다음 각 목의 기준에 적합할 것</p> <p>가. 보도블록·석재, 그 밖에 이와 유사한 재료로 포장하고, 빗물 등의 배수에 지장이 없도록 설치할 것</p> <p>나. 보도는 보행자의 안전을 위하여 차도면보다 10센티미터 이상 높게 하거나 도로에 화단, 짧은 기둥, 그 밖에 이와 유사한 시설을 설치하여 차도와 구분되도록 설치할 것</p> <p>다. 보도에 가로수 등 노상시설(路上施設)을 설치하는 경우 보행자의 통행을 방해하지 않도록 설치할 것</p> <p>3. 주택단지 안의 보도와 횡단보도의 경계부분, 건축물의 출입구 앞에 있는 보도와 차도의 경계부분은 지체장애인의 통행에 편리한 구조로 설치할 것</p> <p>④ 영 제26조제5항에 따라 주택단지 안에 설치하는 교통안전시설의 설치기준은 다음 각 호와 같다. <개정 2017.12.26.></p> <p>1. 진입도로, 주택단지 안의 교차로, 근린생활시설 및 어린이놀이터 주변의 도로 등 보행자의 안전 확보가 필요한 차도에는 횡단보도를 설치할 것</p> <p>2. 지하주차장의 출입구, 경사형·유선형 차도 등 차량의 속도를 제한할 필요가 있는 곳에는 높이 7.5센티미터 이상 10센티미터 이하, 너비 1미터 이상인 과속방지턱을 설치하고, 운전자에게 그 시설의 위치를 알릴 수 있도록 반사성 도료(塗料)로 도색한 노면표지를 설치할 것</p> <p>3. 도로통행의 안전을 위하여 필요</p> |
|--|---|

		<p>하다고 인정되는 곳에는 도로반사경, 교통안전표지판, 방호울타리, 속도측정표시판, 조명시설, 그 밖에 필요한 교통안전시설을 설치할 것. 이 경우 교통안전표지판의 설치기준은 「도로교통법 시행규칙」 제8조제2항 및 별표 6을 준용한다.</p> <p>4. 보도와 횡단보도의 경계부분, 건축물의 출입구 앞에 있는 보도 및 주택단지의 출입구 부근의 보도와 차도의 경계부분 등 차량의 불법 주정차를 방지할 필요가 있는 곳에는 설치 또는 해체가 쉬운 짧은 기둥 등을 보도에 설치할 것. 이 경우 지체장애인의 통행에 지장이 없도록 하여야 한다.</p> <p>[전문개정 2013.7.15.]</p>
	<p>「주택건설기준 등에 관한 규정」</p> <p>제27조(주차장) ① 주택단지에는 다음 각 호의 기준(소수점 이하의 끝수는 이를 한 대로 본다)에 따라 주차장을 설치하여야 한다. <개정 2010.7.6., 2011.3.15., 2012.6.29., 2013.5.31., 2014.10.28., 2016.6.8., 2016.8.11.></p> <p>1. 주택단지에는 주택의 전용면적의 합계를 기준으로 하여 다음 표에서 정하는 면적당 대수의 비율로 산정한 주차대수 이상의 주차장을 설치하되, 세대당 주차대수가 1대(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 0.7대)이상이 되도록 하여야 한다.</p> <p>주차면적 대수 비율</p> <p>2. 「주택법 시행령」 제10조제1항제</p>	<p>「주택건설기준 등에 관한 규칙」</p> <p>제6조의2(주차장의 구조 및 설비) 영 제27조제5항에 따른 주차장의 구조 및 설비의 기준은 다음 각 호와 같다. <개정 1999.9.29., 2009.11.5., 2010.10.29., 2011.1.6., 2016.8.12., 2017.12.26.></p> <p>1. 주차장의 주차단위구획은 「주차장법 시행규칙」 제3조에 따른 기준에 적합할 것</p> <p>2. 「주차장법 시행규칙」 제6조제1항제1호부터 제9호까지 및 제11호를 준용할 것</p> <p>3. 「주차장법」 제2조제2호의 기계식주차장치를 설치하는 경우 「주차장법 시행규칙」 제16조의2(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조에 따른 상업지역 또는 준주거지역에서 「주택법 시행령」 제10조제1항에 따른 원룸형 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 경우에 한정한다)에 따른 기준에 적합할 것</p> <p>4. 500세대 이상의 주택단지를 건설하는 경우 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조</p>

	<p>1호에 따른 원룸형 주택은 제1호에도 불구하고 세대당 주차대수가 0.6대(세대당 전용면적이 30제곱미터 미만인 경우에는 0.5대) 이상이 되도록 주차장을 설치하여야 한다. 다만, 지역별 차량보유율 등을 고려하여 설치기준의 2분의 1의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 강화하거나 완화하여 정할 수 있다.</p> <p>3. 삭제 <2013.5.31.></p> <p>② 제1항제1호 및 제2호에 따른 주차장은 지역의 특성, 전기자동차(「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 전기자동차를 말한다) 보급정도 및 주택의 규모 등을 고려하여 그 일부를 전기자동차의 전용주차구획으로 구분 설치하도록 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정할 수 있다. <신설 2016.6.8.></p> <p>③주택단지에 건설하는 주택(부대시설 및 주민공동시설을 포함한다)의 시설에 대하여는 「주차장법」이 정하는 바에 따라 산정한 부설주차장을 설치하여야 한다. <개정 2005.6.30.></p> <p>④「노인복지법」에 의하여 노인복지주택을 건설하는 경우 당해 주택단지에는 제1항의 규정에 불구하고 세대당 주차대수가 0.3대(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 0.2대)이상이 되도록 하여야 한다. <신설 1998.8.27., 2005.6.30.></p> <p>⑤제1항 내지 제4항에 규정한 사항 외에 주차장의 구조 및 설비의 기준에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <신설 1993.2.20., 1994.12.23., 1994.12.30., 1998.8.27., 2008.2.29., 2013.3.23.></p> <p>⑥ 삭제 <2010.7.6.></p> <p>⑦ 삭제 <2010.7.6.></p>	<p>제3호에 따른 전기자동차의 이동형 충전기(이하 "이동형 충전기"라 한다)를 이용할 수 있는 콘센트(각 콘센트별 이동형 충전기의 동시 이용이 가능하도록 설치된 것을 말한다. 이하 같다)를 「주차장법」 제2조제7호의 주차단위구획 총 수를 50으로 나눈 수(소수점 이하는 반올림한다) 이상 설치할 것. 다만, 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률 시행령」 제18조의5제1항제1호 또는 제2호에 따른 급속충전시설 또는 완속충전시설이 설치된 경우 동일한 개수의 콘센트가 설치된 것으로 본다.</p> <p>[본조신설 1993.7.20.]</p>
--	---	--

	<p>⑧ 「철도산업발전기본법」 제3조제2호의 철도시설 중 역시설로부터 반경 500미터 이내에서 건설하는 「공공주택 특별법」 제2조에 따른 공공주택(이하 "철도부지 활용 공공주택"이라 한다)의 경우 해당 주택단지에는 제1항에 따른 주차장 설치기준의 2분의 1의 범위에서 완화하여 적용할 수 있다. <신설 2009.11.5., 2014.4.29., 2015.12.28.></p>	
	<p>「주택건설기준 등에 관한 규정」 제39조(폐쇄회로 텔레비전의 설치) 「공동주택관리법 시행령」 제2조 각 호의 공동주택을 건설하는 주택단지에는 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 보안 및 방범 목적을 위한 폐쇄회로 텔레비전을 설치하여야 한다. <개정 2013.3.23., 2017.10.17.> [본조신설 2011.1.4.]</p>	<p>「주택건설기준 등에 관한 규칙」 제9조(폐쇄회로 텔레비전의 설치 기준) ① 영 제39조에서 "국토교통부령으로 정하는 기준"이란 다음 각 호의 기준을 말한다. <개정 2013.3.23., 2015.12.10.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 승강기, 어린이놀이터 및 각 동의 출입구마다 폐쇄회로 텔레비전 카메라(이하 "카메라"라 한다)를 설치할 것 2. 카메라는 전체 또는 주요 부분이 조망되고 잘 식별될 수 있도록 설치하되, 카메라의 해상도는 130만 화소 이상일 것 3. 카메라 수와 녹화장치의 모니터 수가 같도록 설치할 것. 다만, 모니터 화면이 다채널로 분할 가능하고 다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 경우에는 그러하지 아니하다. <ul style="list-style-type: none"> 가. 다채널의 카메라 신호를 1대의 녹화장치에 연결하여 감시할 경우에 연결된 카메라 신호가 전부 모니터 화면에 표시되어야 하며 1채널의 감시 화면의 대각선방향 크기는 최소한 4인치 이상일 것 나. 다채널 신호를 표시한 모니터 화면은 채널별로 확대감시기능이 있을 것 다. 녹화된 화면의 재생이 가능하며 재생할 경우에 화면의 크기조절기능이 있을 것

		[본조신설 2011.1.6.]
	<p>「주택건설기준 등에 관한 규정」</p> <p>제43조(급·배수시설) ① 주택에 설치하는 급수·배수용 배관은 콘크리트 구조체안에 매설하여서는 아니된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 1992.7.25., 1993.2.20., 2014.10.28., 2017.1.17.></p> <p>1. 급수·배수용 배관이 주택의 바닥면 또는 벽면 등을 직각으로 관통하는 경우</p> <p>2. 주택의 구조안전에 지장이 없는 범위에서 콘크리트구조체 안에 덧관을 미리 매설하여 배관을 설치하는 경우</p> <p>3. 콘크리트구조체의 형태 등에 따라 배관의 매설이 부득이하다고 사업계획승인권자가 인정하는 경우로서 배관의 부식을 방지하고 그 수선 및 교체가 쉽도록 하여 배관을 설치하는 경우</p> <p>② 주택의 화장실에 설치하는 급수·배수용 배관은 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다. <신설 2017.1.17.></p> <p>1. 급수용 배관에는 감압밸브 등 수압을 조절하는 장치를 설치하여 각 세대별 수압이 일정하게 유지되도록 할 것</p> <p>2. 배수용 배관을 층하배관공법(배관을 바닥 슬래브 아래에 설치하여 아래층 세대 천장으로 노출시키는 공법을 말한다)으로 설치하는 경우에는 일반용 경질염화비닐관을 설치하는 경우보다 같은 측정조건에서 5데시벨 이상 소음 차단능력이 있는 저소음형 배관을 사용할 것</p> <p>③공동주택에는 세대별 수도계량기 및 세대마다 2개소 이상의 급수전을 설치하여야 한다. <개정 1993.2.20.></p> <p>④주택의 부엌, 욕실, 화장실 및 다용도실 등 물을 사용하는 곳과 발코니의 바닥에는 배수설비를 하여야 한다.</p>	<p>「주택건설기준 등에 관한 규칙」</p> <p>제10조(배수설비등) ①영 제43조제4항의 규정에 의한 배수설비는 오수관로에 연결하여야 한다.</p> <p>②영 제43조제7항의 규정에 의한 배관설비의 설치 및 구조의 기준에 관하여는 건축물의설비기준등에관한규칙 제17조 및 동규칙 제18조의 규정을 준용한다.</p> <p>[전문개정 1997.7.21.]</p>

	<p>다만, 급수설비를 설치하지 아니하는 발코니인 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 1993.2.20., 1998.8.27., 2009.1.7., 2014.10.28.></p> <p>⑤제4항의 규정에 의한 배수설비에는 악취 및 배수의 역류를 막을 수 있는 시설을 하여야 한다. <개정 1993.2.20.></p> <p>⑥주택에 설치하는 음용수의 급수조 및 저수조는 다음 각호의 기준에 적합하여야 한다. <신설 1992.7.25., 1993.2.20.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 급수조 및 저수조의 재료는 수질을 오염시키지 아니하는 재료나 위생에 지장이 없는 것으로서 내구성이 있는 도금·녹막이 처리 또는 피막처리를 한 재료를 사용할 것 2. 급수조 및 저수조의 구조는 청소 등 관리가 쉬워야 하고, 음용수외의 다른 물질이 들어갈 수 없도록 할 것 <p>⑦제1항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 급수·배수·가스공급 기타의 배관설비의 설치와 구조에 관한 기준은 국토교통부령으로 정한다. <개정 1992.7.25., 1993.2.20., 1994.12.23., 1994.12.30., 2008.2.29., 2013.3.23., 2014.10.28., 2017.1.17.></p>	
	<p>「주택건설기준 등에 관한 규정」</p> <p>제30조(수해방지등) ①주택단지(단지 경계선의 주변 외곽부분을 포함한다)에 높이 2미터 이상의 옹벽 또는 축대(이하 "옹벽등"이라 한다)가 있거나 이를 설치하는 경우에는 그 옹벽등으로부터 건축물의 외곽부분까지를 당해 옹벽등의 높이만큼 띄워야 한다. 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 1993.2.20.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 옹벽등의 기초보다 그 기초가 낮은 건축물. 이 경우 옹벽등으로부터 건축물 외곽부분까지를 5미터(3층 이하인 건축물은 3미터)이상 띄워야 한다. 	<p>「주택건설기준 등에 관한 규칙」</p>

	<p>2. 옹벽등보다 낮은 쪽에 위치한 건축물의 지하부분 및 땅으로부터 높이 1미터 이하인 건축물부분</p> <p>②주택단지에는 배수구·집수구 및 집수정 등 우수의 배수에 필요한 시설을 설치하여야 한다.</p> <p>③주택단지가 저지대등 침수의 우려가 있는 지역인 경우에는 주택단지안에 설치하는 수전실·전화국선용단자함 기타 이와 유사한 전기 및 통신설비는 가능한 한 침수가 되지 아니하는 곳에 이를 설치하여야 한다. <신설 1992.7.25.></p> <p>④제1항 내지 제3항에서 규정한 사항외에 수해방지등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <개정 1992.7.25., 1994.12.23., 1994.12.30., 2008.2.29., 2013.3.23.></p>	
--	---	--