



주택법

[시행 2015.12.29.] [법률 제13687호, 2015.12.29., 일부개정]

국토교통부 (주택정책과 - 주택조합제도) 044 - 201 - 3320
 국토교통부 (주택건설공급과 - 공동주택 하자) 044 - 201 - 3376
 국토교통부 (주택정비과 - 공동주택 리모델링) 044 - 201 - 3387
 국토교통부 (주택기금과 - 주택공급질서) 044 - 201 - 3343
 국토교통부 (주택기금과 - 국민주택채권) 044 - 201 - 3340
 국토교통부 (주택건설공급과 - 도시형생활주택) 044 - 201 - 3370
 국토교통부 (주택건설공급과 - 공동주택 관리) 044 - 201 - 3368, 3371

제1장 총칙 <개정 2009.2.3.>

제1조(목적) 이 법은 쾌적한 주거생활에 필요한 주택의 건설·공급·관리와 이를 위한 자금의 조달·운용 등에 관한 사항을 정함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2009.3.20., 2010.4.5., 2011.3.30., 2011.9.16., 2012.1.26., 2013.3.23., 2013.6.4., 2013.8.6., 2013.12.24., 2014.1.14., 2014.12.31., 2015.1.6., 2015.8.28., 2015.12.29.>

1. "주택"이란 세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 이를 단독주택과 공동주택으로 구분한다.
- 1의2. "준주택"이란 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을 말하며, 그 범위와 종류는 대통령령으로 정한다.
2. "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.
- 2의2. "세대구분형 공동주택"이란 공동주택의 주택 내부 공간의 일부를 세대별로 구분하여 생활이 가능한 구조로 하되, 그 구분된 공간 일부에 대하여 구분소유를 할 수 없는 주택으로서 대통령령으로 정하는 건설기준, 면적기준 등에 적합하게 건설된 주택을 말한다.
3. "국민주택"이란 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 "주택도시기금"이라 한다)으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택으로서 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. 이하 "국민주택규모"라 한다)를 말한다. 이 경우 주거전용면적의 산정방법은 국토교통부령으로 정한다.
- 3의2. "국민주택등"이란 제3호의 국민주택과 국가·지방자치단체, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 "한국토지주택공사"라 한다) 또는 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 "지방공사"라 한다)가 건설하는 주택 및 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 민간건설임대주택 및 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택으로서 제5호의 공공택지에 제16조에 따라 사업계획의 승인을 받아 건설하여 임대하는 주택 중 주거전용면적이 85제곱미터 이하인 주택을 말한다.
- 3의3. 삭제 <2015.6.22.>
- 3의4. "민영주택"이란 국민주택등을 제외한 주택을 말한다.
4. "도시형 생활주택"이란 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택을 말한다.
5. "공공택지"란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공공사업에 의하여 개발·조성되는 공동주택이 건설되는 용지를 말한다.

- 가. 제18조제2항에 따른 국민주택건설사업 또는 대지조성사업
- 나. 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업. 다만, 같은 법 제7조제1항제4호에 따른 주택건설등 사업자가 같은 법 제12조제5항에 따라 활용하는 택지는 제외한다.
- 다. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업
- 라. 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택지구조성사업
- 마. 「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)
- 바. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」에 따른 경제자유구역개발사업(수용 또는 사용의 방식으로 시행하는 사업과 혼용방식 중 수용 또는 사용의 방식이 적용되는 구역에서 시행하는 사업만 해당한다)
- 사. 「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」에 따른 혁신도시개발사업
- 아. 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」에 따른 행정중심복합도시건설사업
- 자. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 따른 공익사업으로서 대통령령으로 정하는 사업
6. "주택단지"란 제16조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 주택과 그 부대시설 및 복리시설(福利施設)을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단(一團)의 토지를 말한다. 다만, 다음 각 목의 시설로 분리된 토지는 각각 별개의 주택단지로 본다.
- 가. 철도·고속도로·자동차전용도로
- 나. 폭 20미터 이상인 일반도로
- 다. 폭 8미터 이상인 도시계획예정도로
- 라. 가목부터 다목까지의 시설에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설
- 6의2. "혼합주택단지"란 분양을 목적으로 한 공동주택과 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 및 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택을 말한다. 이하 같다)이 함께 있는 주택단지를 말한다.
7. "사업주체"란 제16조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 그 사업을 시행하는 다음 각 목의 자를 말한다.
- 가. 국가·지방자치단체
- 나. 한국토지주택공사
- 다. 제9조에 따라 등록한 주택건설사업자 또는 대지조성사업자
- 라. 그 밖에 이 법에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자
8. "부대시설"이란 주택에 딸린 다음 각 목의 시설 또는 설비를 말한다.
- 가. 주차장, 관리사무소, 담장 및 주택단지 안의 도로
- 나. 「건축법」 제2조제1항제4호에 따른 건축설비
- 다. 가목 및 나목의 시설·설비에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설 또는 설비
9. "복리시설"이란 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 다음 각 목의 공동시설을 말한다.
- 가. 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당
- 나. 그 밖에 입주자 등의 생활복리를 위하여 대통령령으로 정하는 공동시설
10. "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 기간시설(基幹施設)을 그 주택단지 밖에 있는 같은 종류의 기간시설에 연결시키는 시설을 말한다. 다만, 가스시설·통신시설 및 지역난방시설의 경우에는 주택단지 안의 기간시설을 포함한다.
- 10의2. "기반시설"이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설을 말한다.

11. "주택조합"이란 많은 수의 구성원이 주택을 마련하거나 리모델링하기 위하여 결성하는 다음 각 목의 조합을 말한다.

가. 지역주택조합: 다음 구분에 따른 지역에 거주하는 주민이 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합

- 1) 서울특별시·인천광역시 및 경기도
- 2) 대전광역시·충청남도 및 세종특별자치시
- 3) 충청북도
- 4) 광주광역시 및 전라남도
- 5) 전라북도
- 6) 대구광역시 및 경상북도
- 7) 부산광역시·울산광역시 및 경상남도
- 8) 강원도
- 9) 제주특별자치도

나. 직장주택조합: 같은 직장의 근로자가 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합

다. 리모델링주택조합: 공동주택의 소유자가 그 주택을 리모델링하기 위하여 설립한 조합

12. "입주자"란 다음 각 목의 구분에 따른 자를 말한다.

가. 제13조·제38조·제86조·제89조 및 제98조의 경우: 주택을 공급받는 자

나. 제54조 및 제57조의 경우: 주택의 소유자

다. 제42조부터 제45조까지, 제55조 및 제59조의 경우: 주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속(直系尊卑屬)

13. "사용자"란 주택을 임차하여 사용하는 자(임대주택의 임차인은 제외한다) 등을 말한다.

14. "관리주체"란 공동주택을 관리하는 다음 각 목의 자를 말한다.

가. 제43조제4항에 따른 자치관리기구의 대표자인 공동주택의 관리사무소장

나. 제43조제6항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체

다. 제53조제1항에 따른 주택관리업자

라. 임대사업자(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자 또는 「공공주택 특별법」 제4조제1항에 따른 공공주택사업자를 말한다. 이하 같다)

15. "리모델링"이란 제42조제2항 및 제3항에 따라 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다.

가. 대수선(大修繕)

나. 제29조에 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 전유부분(專有部分)의 면적을 말한다]의 10분의 3 이내(세대의 주거전용면적이 85제곱미터 미만인 경우에는 10분의 4 이내)에서 증축하는 행위. 이 경우 공동주택의 기능향상 등을 위하여 공용부분에 대하여도 별도로 증축할 수 있다.

다. 나목에 따른 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 100분의 15 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.

- 1) 최대 3개층 이하로서 대통령령으로 정하는 범위에서 증축할 것
- 2) 리모델링 대상 건축물의 구조도 보유 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖출 것

15의2. "리모델링 기본계획"이란 세대수 증가형 리모델링으로 인한 도시과밀, 이주수요 집중 등을 체계적으로 관리하기 위하여 수립하는 계획을 말한다.

16. "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.
- 16의2. "건강친화형 주택"이란 건강하고 쾌적한 실내환경의 조성을 위하여 실내공기의 오염물질 등을 최소화할 수 있도록 대통령령으로 정하는 기준에 따라 건설된 주택을 말한다.
17. "공구"란 하나의 주택단지에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 둘 이상으로 구분되는 일단의 구역으로, 착공신고 및 사용검사를 별도로 수행할 수 있는 구역을 말한다.
18. 삭제<2015.8.11.>
[전문개정 2009.2.3.]

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2009.3.20., 2010.4.5., 2011.3.30., 2011.9.16., 2012.1.26., 2013.3.23., 2013.6.4., 2013.8.6., 2013.12.24., 2014.1.14., 2014.12.31., 2015.1.6., 2015.8.11., 2015.8.28., 2015.12.29.>

1. "주택"이란 세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 이를 단독주택과 공동주택으로 구분한다.
- 1의2. "준주택"이란 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을 말하며, 그 범위와 종류는 대통령령으로 정한다.
2. "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.
- 2의2. "세대구분형 공동주택"이란 공동주택의 주택 내부 공간의 일부를 세대별로 구분하여 생활이 가능한 구조로 하되, 그 구분된 공간 일부에 대하여 구분소유를 할 수 없는 주택으로서 대통령령으로 정하는 건설기준, 면적기준 등에 적합하게 건설된 주택을 말한다.
3. "국민주택"이란 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 "주택도시기금"이라 한다)으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택으로서 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. 이하 "국민주택규모"라 한다)를 말한다. 이 경우 주거전용면적의 산정방법은 국토교통부령으로 정한다.
- 3의2. "국민주택등"이란 제3호의 국민주택과 국가·지방자치단체, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 "한국토지주택공사"라 한다) 또는 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 "지방공사"라 한다)가 건설하는 주택 및 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 민간건설임대주택 및 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택으로서 제5호의 공공택지에 제16조에 따라 사업계획의 승인을 받아 건설하여 임대하는 주택 중 주거전용면적이 85제곱미터 이하인 주택을 말한다.
- 3의3. 삭제<2015.6.22.>
- 3의4. "민영주택"이란 국민주택등을 제외한 주택을 말한다.
4. "도시형 생활주택"이란 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택을 말한다.
5. "공공택지"란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공공사업에 의하여 개발·조성되는 공동주택이 건설되는 용지를 말한다.
 - 가. 제18조제2항에 따른 국민주택건설사업 또는 대지조성사업
 - 나. 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업. 다만, 같은 법 제7조제1항제4호에 따른 주택건설등 사업자가 같은 법 제12조제5항에 따라 활용하는 택지는 제외한다.

- 다. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업
- 라. 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택지구구성사업
- 마. 「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)
- 바. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」에 따른 경제자유구역개발사업(수용 또는 사용의 방식으로 시행하는 사업과 혼용방식 중 수용 또는 사용의 방식이 적용되는 구역에서 시행하는 사업만 해당한다)
- 사. 「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」에 따른 혁신도시개발사업
- 아. 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」에 따른 행정중심복합도시건설사업
- 자. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 따른 공익사업으로서 대통령령으로 정하는 사업
6. "주택단지"란 제16조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 주택과 그 부대시설 및 복리시설(福利施設)을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단(一團)의 토지를 말한다. 다만, 다음 각 목의 시설로 분리된 토지는 각각 별개의 주택단지로 본다.
- 가. 철도·고속도로·자동차전용도로
- 나. 폭 20미터 이상인 일반도로
- 다. 폭 8미터 이상인 도시계획예정도로
- 라. 가목부터 다목까지의 시설에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설
- 6의2. 삭제<2015.8.11.>
7. "사업주체"란 제16조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 그 사업을 시행하는 다음 각 목의 자를 말한다.
- 가. 국가·지방자치단체
- 나. 한국토지주택공사
- 다. 제9조에 따라 등록한 주택건설사업자 또는 대지조성사업자
- 라. 그 밖에 이 법에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자
8. "부대시설"이란 주택에 딸린 다음 각 목의 시설 또는 설비를 말한다.
- 가. 주차장, 관리사무소, 담장 및 주택단지 안의 도로
- 나. 「건축법」 제2조제1항제4호에 따른 건축설비
- 다. 가목 및 나목의 시설·설비에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설 또는 설비
9. "복리시설"이란 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 다음 각 목의 공동시설을 말한다.
- 가. 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당
- 나. 그 밖에 입주자 등의 생활복리를 위하여 대통령령으로 정하는 공동시설
10. "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 기간시설(基幹施設)을 그 주택단지 밖에 있는 같은 종류의 기간시설에 연결시키는 시설을 말한다. 다만, 가스시설·통신시설 및 지역난방시설의 경우에는 주택단지 안의 기간시설을 포함한다.
- 10의2. "기반시설"이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설을 말한다.
11. "주택조합"이란 많은 수의 구성원이 주택을 마련하거나 리모델링하기 위하여 결성하는 다음 각 목의 조합을 말한다.
- 가. 지역주택조합: 다음 구분에 따른 지역에 거주하는 주민이 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합
- 1) 서울특별시·인천광역시 및 경기도

- 2) 대전광역시·충청남도 및 세종특별자치시
- 3) 충청북도
- 4) 광주광역시 및 전라남도
- 5) 전라북도
- 6) 대구광역시 및 경상북도
- 7) 부산광역시·울산광역시 및 경상남도
- 8) 강원도
- 9) 제주특별자치도

나. 직장주택조합: 같은 직장의 근로자가 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합

다. 리모델링주택조합: 공동주택의 소유자가 그 주택을 리모델링하기 위하여 설립한 조합

12. "입주자"란 다음 각 목의 구분에 따른 자를 말한다.

가. 제13조·제38조·제86조·제89조 및 제98조의 경우: 주택을 공급받는 자

나. 삭제<2015.8.11.>

다. 제42조의 경우: 주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속(直系尊卑屬)

13. "사용자"란 주택을 임차하여 사용하는 자(임대주택의 임차인은 제외한다) 등을 말한다.

14. "관리주체"란 「공동주택관리법」 제2조제1항제10호에 따른 관리주체를 말한다.

15. "리모델링"이란 제42조제2항 및 제3항에 따라 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다.

가. 대수선(大修繕)

나. 제29조에 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 집합건축물 대장의 전유부분(專有部分)의 면적을 말한다]의 10분의 3 이내(세대의 주거전용면적이 85제곱미터 미만인 경우에는 10분의 4 이내)에서 증축하는 행위. 이 경우 공동주택의 기능향상 등을 위하여 공용부분에 대하여도 별도로 증축할 수 있다.

다. 나목에 따른 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 100분의 15 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.

- 1) 최대 3개층 이하로서 대통령령으로 정하는 범위에서 증축할 것

- 2) 리모델링 대상 건축물의 구조도 보유 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖출 것

- 15의2. "리모델링 기본계획"이란 세대수 증가형 리모델링으로 인한 도시과밀, 이주수요 집중 등을 체계적으로 관리하기 위하여 수립하는 계획을 말한다.

16. "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.

- 16의2. "건강친화형 주택"이란 건강하고 쾌적한 실내환경의 조성을 위하여 실내공기의 오염물질 등을 최소화할 수 있도록 대통령령으로 정하는 기준에 따라 건설된 주택을 말한다.

17. "공구"란 하나의 주택단지에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 둘 이상으로 구분되는 일단의 구역으로, 착공신고 및 사용검사를 별도로 수행할 수 있는 구역을 말한다.

18. 삭제<2015.8.11.>

[전문개정 2009.2.3.]

[시행일 : 2016.6.30.] 제2조

제3조 삭제 <2015.6.22.>

제4조 삭제 <2015.6.22.>

제5조 삭제 <2015.6.22.>

제5조의2 삭제 <2015.6.22.>

제5조의3 삭제 <2015.6.22.>

제5조의4 삭제 <2015.6.22.>

제6조(다른 법률과의 관계) ① 임대주택의 건설·공급 및 관리에 관하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 및 「공공주택 특별법」에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 이 법을 적용한다. <개정 2015.8.28.>

② 주거환경의 정비에 관하여 「도시 및 주거환경정비법」에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 이 법을 적용한다.

[전문개정 2009.2.3.]

제6조(다른 법률과의 관계) ① 임대주택의 건설·공급에 관하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 및 「공공주택 특별법」에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 이 법을 적용한다. <개정 2015.8.11., 2015.8.28.>

② 주거환경의 정비에 관하여 「도시 및 주거환경정비법」에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 이 법을 적용한다.

[전문개정 2009.2.3.]

[시행일 : 2016.6.30.] 제6조

제2장 삭제 <2015.6.22.>

제7조 삭제 <2015.6.22.>

제8조 삭제 <2015.6.22.>

제3장 주택의 건설 등

제1절 주택건설사업자 등

제9조(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. <개정 2010.4.5., 2013.3.23.>

1. 국가·지방자치단체
2. 한국토지주택공사
3. 지방공사
4. 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」 제4조에 따라 주택건설사업을 목적으로 설립된 공익법인(이하 "공익법인"이라 한다)
5. 제32조에 따라 설립된 주택조합(제10조제2항에 따라 등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 하는 주택조합만 해당한다)
6. 근로자를 고용하는 자(제10조제3항에 따라 등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 시행하는 고용자만 해당하며, 이하 "고용자"라 한다)

② 제1항에 따라 등록하여야 할 사업자의 자본금과 기술인력 및 사무실면적에 관한 등록의 기준, 절차, 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 삭제 <2015.8.28.>

[전문개정 2009.2.3.]

제10조(공동사업주체) ① 토지소유자가 주택을 건설하는 경우에는 제9조제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 제9조에 따라 등록을 한 자(이하 "등록사업자"라 한다)와 공동으로 사업을 시행할 수 있다. 이 경우 토지소유자와 등록사업자를 공동사업주체로 본다.

② 제32조에 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 주택조합과 등록사업자를 공동사업주체로 본다. <개정 2010.4.5., 2012.1.26.>

③ 고용자가 그 근로자의 주택을 건설하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 등록사업자와 공동으로 사업을 시행하여야 한다. 이 경우 고용자와 등록사업자를 공동사업주체로 본다.

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 공동사업주체 간의 구체적인 업무, 비용 및 책임의 분담 등에 관하여는 대통령령으로 정하는 범위에서 당사자 간의 협약에 따른다.

[전문개정 2009.2.3.]

제11조(등록사업자의 결격사유) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 제9조에 따른 주택건설사업 등의 등록을 할 수 없다.

1. 미성년자, 금치산자 또는 한정치산자
2. 파산선고를 받은 자로서 복권되지 아니한 자
3. 「부정수표단속법」 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. 「부정수표단속법」 또는 이 법을 위반하여 금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 자
5. 제13조에 따라 등록이 말소된 후 2년이 지나지 아니한 자
6. 임원 중에 제1호부터 제5호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 있는 법인

[전문개정 2009.2.3.]

제12조(등록사업자의 시공) ① 등록사업자가 제16조에 따른 사업계획승인(「건축법」에 따른 공동주택건축허가를 포함한다)을 받아 분양 또는 임대 목적으로 주택을 건설하는 경우로서 그 기술능력, 주택건설 실적 및 주택규모 등이 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 경우에는 그 등록사업자를 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업자로 보며 주택건설공사를 시공할 수 있다.

② 제1항에 따라 등록사업자가 주택을 건설하는 경우에는 「건설산업기본법」 제40조, 제44조, 제93조, 제94조 및 제98조부터 제101조까지의 규정을 준용한다. 이 경우 "건설업자"는 "등록사업자"로 본다.

[전문개정 2009.2.3.]

제13조(주택건설사업의 등록말소 등) 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 등록을 말소하여야 한다. <개정 2013.3.23., 2013.5.22., 2013.12.24.>

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 경우
2. 제9조제2항에 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.

3. 고의 또는 과실로 공사를 잘못 시공하여 공중(公衆)에게 위해(危害)를 끼치거나 입주자에게 재산상 손해를 입힌 경우
 4. 제11조제1호부터 제4호까지 또는 제6호 중 어느 하나에 해당하게 된 경우. 다만, 법인의 임원 중 제11조제6호에 해당하는 사람이 있는 경우 6개월 이내에 그 임원을 다른 사람으로 임명한 경우에는 그러하지 아니하다.
 5. 제88조를 위반하여 등록증의 대여 등을 한 경우
 6. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 「건설기술 진흥법」 제54조제1항 또는 제80조에 따른 시정명령을 이행하지 아니한 경우
 - 나. 「건설기술 진흥법」 제48조제4항에 따른 시공상세도면의 작성 의무를 위반하거나 건설사업관리를 수행하는 건설기술자 또는 공사감독자의 검토·확인을 받지 아니하고 시공한 경우
 - 다. 「건설기술 진흥법」 제55조에 따른 품질시험 및 검사를 하지 아니한 경우
 - 라. 「건설기술 진흥법」 제62조에 따른 안전점검을 하지 아니한 경우
 7. 「택지개발촉진법」 제19조의2제1항을 위반하여 택지를 전매(轉賣)한 경우
 8. 그 밖에 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우
- ② 제1항에 따른 등록말소 및 영업정지 처분에 관한 기준은 대통령령으로 정한다.

[전문개정 2009.2.3.]

제13조(주택건설사업의 등록말소 등) 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 등록을 말소하여야 한다. <개정 2013.3.23., 2013.5.22., 2013.12.24., 2015.7.24.>

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 경우
 2. 제9조제2항에 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.
 3. 고의 또는 과실로 공사를 잘못 시공하여 공중(公衆)에게 위해(危害)를 끼치거나 입주자에게 재산상 손해를 입힌 경우
 4. 제11조제1호부터 제4호까지 또는 제6호 중 어느 하나에 해당하게 된 경우. 다만, 법인의 임원 중 제11조제6호에 해당하는 사람이 있는 경우 6개월 이내에 그 임원을 다른 사람으로 임명한 경우에는 그러하지 아니하다.
 5. 제88조를 위반하여 등록증의 대여 등을 한 경우
 6. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 「건설기술 진흥법」 제54조제1항 또는 제80조에 따른 시정명령을 이행하지 아니한 경우
 - 나. 「건설기술 진흥법」 제48조제4항에 따른 시공상세도면의 작성 의무를 위반하거나 건설사업관리를 수행하는 건설기술자 또는 공사감독자의 검토·확인을 받지 아니하고 시공한 경우
 - 다. 「건설기술 진흥법」 제55조에 따른 품질시험 및 검사를 하지 아니한 경우
 - 라. 「건설기술 진흥법」 제62조에 따른 안전점검을 하지 아니한 경우
 7. 「택지개발촉진법」 제19조의2제1항을 위반하여 택지를 전매(轉賣)한 경우
 8. 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제17조제1호에 따른 처벌을 받은 경우
 9. 「약관의 규제에 관한 법률」 제34조제2항에 따른 처분을 받은 경우
 10. 그 밖에 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우
- ② 제1항에 따른 등록말소 및 영업정지 처분에 관한 기준은 대통령령으로 정한다.

[전문개정 2009.2.3.]

[시행일 : 2016.1.25.] 제13조제1항

제14조(등록말소 처분 등을 받은 자의 사업 수행) 제13조에 따라 등록말소 또는 영업정지 처분을 받은 등록사업자는 그 처분 전에 제16조에 따른 사업계획승인을 받은 사업은 계속 수행할 수 있다. 다만, 등록말소 처분을 받은 등록사

업자가 그 사업을 계속 수행할 수 없는 중대하고 명백한 사유가 있을 경우에는 그러하지 아니하다.

[전문개정 2009.2.3.]

제15조(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. <개정 2013.3.23.>

② 등록사업자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 월별 주택분양계획 및 분양 실적을 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. <개정 2013.3.23.>

[전문개정 2009.2.3.]

제2절 주택건설사업의 시행

제16조(사업계획의 승인) ① 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 사업계획승인신청서에 주택과 그 부대시설 및 복리시설의 배치도, 대지조성공사 설계도서 등 대통령령으로 정하는 서류를 첨부하여 다음 각 호의 사업계획승인권자(이하 "사업계획승인권자"라 한다. 국가 및 한국토지주택공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말하며, 이하 이 조, 제16조의2 및 제17조에서 같다)에게 제출하고 사업계획승인을 받아야 한다. 다만, 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2009.4.1., 2010.4.5., 2012.1.26., 2013.3.23., 2013.6.4., 2014.12.31., 2015.6.22.>

1. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만 제곱미터 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
2. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만 제곱미터 미만인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수

② 주택건설사업을 시행하려는 자는 해당 주택단지를 공구별로 분할하여 주택을 건설·공급할 수 있다. 이 경우 대상이 되는 주택단지의 주택호수, 대지규모 등에 관한 기준은 대통령령으로 정한다. <신설 2012.1.26.>

③ 제2항에 따라 주택건설사업을 분할하여 시행하려는 자는 사업계획승인신청서에 제1항에 따른 서류와 함께 다음 각 호의 서류를 첨부하여 사업계획승인권자에게 제출하고 사업계획승인을 받아야 한다. <신설 2012.1.26.>

1. 공구별 공사계획서
2. 입주자모집계획서
3. 사용검사계획서

④ 제1항 또는 제3항에 따라 주택건설사업계획의 승인을 받으려는 자는 해당 주택건설대지의 소유권을 확보하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2010.4.5., 2012.1.26., 2013.8.6.>

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조에 따른 지구단위계획(이하 "지구단위계획"이라 한다)의 결정[제17조제1항제5호에 따라 의제(擬制)되는 경우를 포함한다]이 필요한 주택건설사업의 해당 대지면적의 100분의 80 이상을 사용할 수 있는 권원(權原) [제10조제2항에 따라 등록사업자와 공동으로 사업을 시행하는 주택조합(리모델링주택조합은 제외한다)의 경우에는 100분의 95 이상의 소유권을 말한다. 이하 제18조의2 및 제18조의3에서 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 제18조의2 및 제18조의3에 따른 매도청구 대상이 되는 대지에 해당하는 경우
2. 사업주체가 주택건설대지의 소유권을 확보하지 못하였으나 그 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우

3. 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사가 주택건설사업을 하는 경우

⑤ 제1항 또는 제3항에 따라 승인받은 사업계획을 변경하려면 변경승인을 받아야 한다. 다만, 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.<개정 2012.1.26., 2013.3.23.>

⑥ 제1항 또는 제3항의 사업계획은 쾌적하고 문화적인 주거생활을 하는 데에 적합하도록 수립되어야 하며, 그 사업계획에는 부대시설 및 복리시설의 설치에 관한 계획 등이 포함되어야 한다.<개정 2012.1.26.>

⑦ 삭제<2015.12.29.>

⑧ 사업계획승인권자는 제1항 또는 제3항에 따라 사업계획을 승인하였을 때에는 이에 관한 사항을 고시하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 관할 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)에게, 특별시장, 광역시장 또는 도지사는 관할 시장, 군수 또는 구청장에게 각각 사업계획승인서 및 관계 서류의 사본을 지체 없이 송부하여야 한다.<개정 2012.1.26., 2013.3.23., 2014.12.31.>

⑨ 제1항 또는 제3항에 따라 사업계획승인을 받은 사업주체는 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.<개정 2012.1.26., 2013.6.4., 2015.6.22.>

1. 제1항에 따라 승인을 받은 경우: 승인받은 날부터 5년 이내

2. 제3항에 따라 승인을 받은 경우

가. 최초로 공사를 진행하는 공구: 승인받은 날부터 5년 이내

나. 최초로 공사를 진행하는 공구 외의 공구: 해당 주택단지에 대한 최초 착공신고일부터 2년 이내

⑩ 제1항 또는 제3항에 따라 사업계획승인을 받은 사업주체가 공사를 시작하려는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 사업계획승인권자에게 신고하여야 한다.<개정 2012.1.26., 2013.3.23.>

⑪ 사업주체가 제10항에 따라 신고한 후 공사를 시작하려는 경우 사업계획승인을 받은 해당 주택건설대지에 제18조의2 및 제18조의3에 따른 매도청구 대상이 되는 대지가 포함되어 있으면 해당 매도청구 대상 대지에 대하여는 그 대지의 소유자가 매도에 대하여 합의를 하거나 매도청구에 관한 법원의 승소판결(판결이 확정될 것을 요하지 아니한다)을 받은 경우에만 공사를 시작할 수 있다.<신설 2013.6.4.>

⑫ 사업계획승인권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 사업계획의 승인을 취소(제2호 또는 제3호에 해당하는 경우 이 법 제77조제1항에 따라 주택분양보증인 된 사업은 제외한다)할 수 있다.<개정 2013.6.4.>

1. 사업주체가 제9항(제2호나목은 제외한다)을 위반하여 공사를 시작하지 아니한 경우

2. 사업주체가 경매·공매 등으로 인하여 대지소유권을 상실한 경우

3. 사업주체의 부도·파산 등으로 공사의 완료가 불가능한 경우

⑬ 사업계획승인권자는 제12항제2호 또는 제3호의 사유로 사업계획 승인을 취소하고자 하는 경우에는 사업주체에 게 사업계획 이행, 사업비 조달 계획 등 대통령령으로 정하는 내용이 포함된 사업 정상화 계획을 제출받아 계획의 타당성을 심사한 후 취소 여부를 결정하여야 한다.<신설 2013.6.4.>

⑭ 제12항에도 불구하고 사업계획승인권자는 해당 사업의 시공자 등이 제4항에 따른 해당 주택건설대지의 소유권 등을 확보하고 사업주체 변경을 위하여 제5항에 따른 사업계획의 변경승인을 요청하는 경우에 이를 승인할 수 있다.<신설 2013.6.4.>

[전문개정 2009.2.3.]

제16조의2(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 광역교통관리에 관한 특별법」에 따른 광역교통개선대책

4. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향분석·개선대책

5. 그 밖에 사업계획승인권자가 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항

② 제16조제1항 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.

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, 통합심의의 방법 및 절차에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

1. 「건축법」에 따른 중앙건축위원회 및 지방건축위원회

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 해당 주택단지가 속한 시·도에 설치된 지방도시계획위원회

3. 「대도시권 광역교통관리에 관한 특별법」에 따라 광역교통개선대책에 대하여 심의권한을 가진 국가교통위원회

4. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향분석·개선대책심의위원회

④ 사업계획승인권자는 통합심의를 한 경우 특별한 사유가 없으면 심의 결과를 반영하여 사업계획을 승인하여야 한다.

⑤ 통합심의를 거친 경우에는 제1항 각 호에 대한 검토·심의·조사·협의·조정 또는 재정을 거친 것으로 본다.

[본조신설 2012.1.26.]

제16조의2(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. <개정 2015.7.24.>

1. 「건축법」에 따른 건축심의

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 및 개발행위 관련 사항

3. 「대도시권 광역교통관리에 관한 특별법」에 따른 광역교통개선대책

4. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가

5. 그 밖에 사업계획승인권자가 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항

② 제16조제1항 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.

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, 통합심의의 방법 및 절차에 관한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2015.7.24.>

1. 「건축법」에 따른 중앙건축위원회 및 지방건축위원회

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 해당 주택단지가 속한 시·도에 설치된 지방도시계획위원회

3. 「대도시권 광역교통관리에 관한 특별법」에 따라 광역교통개선대책에 대하여 심의권한을 가진 국가교통위원회

4. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가심의위원회

④ 사업계획승인권자는 통합심의를 한 경우 특별한 사유가 없으면 심의 결과를 반영하여 사업계획을 승인하여야 한다.

⑤ 통합심의를 거친 경우에는 제1항 각 호에 대한 검토·심의·조사·협의·조정 또는 재정을 거친 것으로 본다.

[본조신설 2012.1.26.]

[시행일 : 2016.1.25.] 제16조의2

제16조의3(기반시설의 기부채납) ① 사업계획승인권자는 제16조제1항 또는 제3항에 따라 사업계획을 승인할 때 사업주체가 제출하는 사업계획에 해당 주택건설사업 또는 대지조성사업과 직접적으로 관련이 없거나 과도한 기반시설의 기부채납을 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 설치기준 등에 관한 사항

③ 사업계획승인권자는 제2항에 따른 운영기준의 범위에서 지역여건 또는 사업의 특성 등을 고려하여 자체 실정에 맞는 별도의 기준을 마련하여 운영할 수 있으며, 이 경우 사전에 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

[본조신설 2015.12.29.]

[시행일 : 2016.6.30.] 제16조의3

제17조(다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제 등) ① 사업계획승인권자가 제16조에 따라 사업계획을 승인할 때 다음 각 호의 허가·인가·결정·승인 또는 신고 등(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 2009.3.25., 2009.6.9., 2010.1.27., 2010.4.15., 2010.5.31., 2011.4.14., 2014.1.14., 2014.6.3.>

1. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가, 같은 법 제14조에 따른 건축신고 및 같은 법 제20조에 따른 가설건축물의 건축허가 또는 신고
2. 「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
3. 삭제<2010.4.15.>
4. 「광업법」 제42조에 따른 채굴계획의 인가
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·군계획시설사업 시행자의 지정, 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 인가, 같은 법 제118조에 따른 토지거래계약의 허가 및 같은 법 제130조제2항에 따른 타인의 토지에의 출입허가
6. 「농어촌정비법」 제23조에 따른 농업생산기반시설의 목적 외 사용의 승인
7. 「농지법」 제34조에 따른 농지전용(農地轉用)의 허가 또는 협의
8. 「도로법」 제36조에 따른 도로공사 시행의 허가, 같은 법 제61조에 따른 도로점용의 허가
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
10. 「사도법」 제4조에 따른 사도(私道)의 개설허가
11. 「사방사업법」 제14조에 따른 토지의 형질변경 등의 허가, 같은 법 제20조에 따른 사방지(砂防地) 지정의 해제
12. 「산지관리법」 제14조·제15조에 따른 산지전용허가 및 산지전용신고, 같은 법 제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고와 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제36조제1항·제4항에 따른 입목벌채등의 허가·신고 및 「산림보호법」 제9조제1항 및 제2항제1호·제2호에 따른 산림보호구역에서의 행위의 허가·신고. 다만, 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 채종림·시험림과 「산림보호법」에 따른 산림유전자원보호구역의 경우는 제외한다.

13. 「소하천정비법」 제10조에 따른 소하천공사 시행의 허가, 같은 법 제14조에 따른 소하천 점용 등의 허가 또는 신고
14. 「수도법」 제17조 또는 제49조에 따른 수도사업의 인가, 같은 법 제52조에 따른 전용상수도 설치의 인가
15. 「연안관리법」 제25조에 따른 연안정비사업실시계획의 승인
16. 「하수도법」 제34조제2항에 따른 개인하수처리시설의 설치신고
17. 「유통산업발전법」 제8조에 따른 대규모점포의 등록
18. 「장사 등에 관한 법률」 제27조제1항에 따른 무연분묘의 개장허가
19. 「지하수법」 제7조 또는 제8조에 따른 지하수 개발·이용의 허가 또는 신고
20. 「초지법」 제23조에 따른 초지전용의 허가
21. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제15조제3항에 따른 지도등의 간행 심사
22. 「택지개발촉진법」 제6조에 따른 행위의 허가
23. 「하수도법」 제16조에 따른 공공하수도에 관한 공사 시행의 허가
24. 「하천법」 제30조에 따른 하천공사 시행의 허가 및 하천공사실시계획의 인가, 같은 법 제33조에 따른 하천의 점용허가 및 같은 법 제50조에 따른 하천수의 사용허가
- ② 인·허가등의 의제를 받으려는 자는 제16조제1항 또는 제3항에 따른 사업계획승인을 신청할 때에 해당 법률에서 정하는 관계 서류를 함께 제출하여야 한다. <개정 2012.1.26.>
- ③ 사업계획승인권자는 제16조에 따라 사업계획을 승인하려는 경우 그 사업계획에 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 포함되어 있는 경우에는 해당 법률에서 정하는 관계 서류를 미리 관계 행정기관의 장에게 제출한 후 협의하여야 한다. 이 경우 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 사업계획승인권자의 협의 요청을 받은 날부터 20일 이내에 의견을 제출하여야 하며, 그 기간 내에 의견을 제출하지 아니한 경우에는 협의가 완료된 것으로 본다. <개정 2013.6.4.>
- ④ 제3항에 따라 사업계획승인권자의 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 해당 법률에서 규정한 인·허가등의 기준을 위반하여 협의에 응하여서는 아니 된다. <신설 2013.6.4.>
- ⑤ 대통령령으로 정하는 비율 이상의 국민주택을 건설하는 사업주체가 제1항에 따라 다른 법률에 따른 인·허가등을 받은 것으로 보는 경우에는 관계 법률에 따라 부과되는 수수료 등을 면제한다. <개정 2013.6.4.>
- [전문개정 2009.2.3.]

제18조(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. <개정 2010.4.5.>

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

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)를 수용하거나 사용할 수 있다.

③ 제1항의 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제130조제2항부터 제9항까지 및 같은 법 제144조제1항제2호·제3호를 준용한다. 이 경우 "도시·군계획시설사업의 시행자"는 "사업주체"로, "제130조제1항"은 "이 법 제18조제1항"으로 본다. <개정 2011.4.14.>

[전문개정 2009.2.3.]

제18조의2(매도청구 등) ① 제16조제4항제1호에 따라 사업계획승인을 받은 사업주체는 다음 각 호에 따라 해당 주택 건설대지 중 사용할 수 있는 권원을 확보하지 못한 대지(건축물을 포함한다. 이하 이 조 및 제18조의3에서 같다)의 소유자에게 그 대지를 시가(市價)로 매도할 것을 청구할 수 있다. 이 경우 매도청구 대상이 되는 대지의 소유자와 매

도청구를 하기 전에 3개월 이상 협의를 하여야 한다. <개정 2012.1.26.>

1. 주택건설대지면적 중 100분의 95 이상에 대하여 사용권원을 확보한 경우: 사용권원을 확보하지 못한 대지의 모든 소유자에게 매도청구 가능
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
- ② 제32조제1항에 따라 인가를 받아 설립된 리모델링주택조합은 그 리모델링 결의에 찬성하지 아니하는 자의 주택 및 토지에 대하여 매도청구를 할 수 있다.
- 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.

[전문개정 2009.2.3.]

제18조의2(매도청구 등) ① 제16조제4항제1호에 따라 사업계획승인을 받은 사업주체는 다음 각 호에 따라 해당 주택 건설대지 중 사용할 수 있는 권원을 확보하지 못한 대지(건축물을 포함한다. 이하 이 조 및 제18조의3에서 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. <개정 2012.1.26.>

1. 주택건설대지면적 중 100분의 95 이상에 대하여 사용권원을 확보한 경우: 사용권원을 확보하지 못한 대지의 모든 소유자에게 매도청구 가능
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
- ② 제32조제3항에 따라 인가를 받아 설립된 리모델링주택조합은 그 리모델링 결의에 찬성하지 아니하는 자의 주택 및 토지에 대하여 매도청구를 할 수 있다. <개정 2015.7.24.>
- 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.

[전문개정 2009.2.3.]

[시행일 : 2016.1.25.] 제18조의2제2항

제18조의3(소유자를 확인하기 곤란한 대지 등에 대한 처분) ① 제16조제4항제1호에 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 제18조의2에 따른 매도청구 대상의 대지로 본다. <개정 2012.1.26.>

- ② 사업주체는 제1항에 따른 매도청구 대상 대지의 감정평가액에 해당하는 금액을 법원에 공탁(供託)하고 주택건설사업을 시행할 수 있다.
- ③ 제2항에 따른 대지의 감정평가액은 사업계획승인권자가 추천하는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자 2명 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다.

[전문개정 2009.2.3.]

제19조(토지에의 출입 등에 따른 손실보상) ① 제18조제1항에 따른 행위로 인하여 손실을 입은 자가 있는 경우에는 그 행위를 한 사업주체가 그 손실을 보상하여야 한다.

- ② 제1항에 따른 손실보상에 관하여는 그 손실을 보상할 자와 손실을 입은 자가 협의하여야 한다.
- 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.
- ④ 제3항에 따른 관할 토지수용위원회의 재결에 관하여는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제83조부터 제87조까지의 규정을 준용한다.

[전문개정 2009.2.3.]

제20조(주택건설공사의 시공 제한 등) ① 제16조에 따른 사업계획승인을 받은 주택의 건설공사는 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업자로서 대통령령으로 정하는 자 또는 제12조에 따라 건설업자로 간주하는 등록사업자가 아니면 이를 시공할 수 없다.

- ② 공동주택의 방수·위생 및 냉난방 설비공사는 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업자로서 대통령령으로 정하는 자(특정열사용기자재를 설치·시공하는 경우에는 「에너지이용 합리화법」에 따른 시공업자를 말한다)가 아니면 이를 시공할 수 없다.
- ③ 국가 또는 지방자치단체인 사업주체는 제16조에 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.

[전문개정 2009.2.3.]

제21조(주택건설기준 등) ① 사업주체가 건설·공급하는 주택의 건설 등에 관한 다음 각 호의 기준(이하 "주택건설기준등"이라 한다)은 대통령령으로 정한다. <개정 2011.3.30., 2013.6.4.>

1. 주택의 배치, 세대 간의 경계벽, 바닥충격음 차단구조, 구조내력(構造耐力) 등에 관한 주택건설기준
 2. 부대시설의 설치기준
 3. 복리시설의 설치기준
 4. 주택의 규모 및 규모별 건설 비율
 5. 대지조성기준
 6. 세대구분형 공동주택, 에너지절약형 친환경주택 및 건강친화형 주택의 건설기준
- ② 지방자치단체는 그 지역의 특성, 주택의 규모 등을 고려하여 주택건설기준등의 범위에서 조례로 구체적인 기준을 정할 수 있다.
- ③ 사업주체는 제1항의 주택건설기준등 및 제2항의 기준에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하여야 한다.

[전문개정 2009.2.3.]

제21조의2(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.

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

[본조신설 2013.12.24.]

제21조의3(환기시설의 설치 등) 사업주체는 공동주택의 실내 공기의 원활한 환기를 위하여 대통령령으로 정하는 기준에 따라 환기시설을 설치하여야 한다.

[전문개정 2009.2.3.]

제21조의4(바닥충격을 성능등급 인정 등) ① 국토교통부장관은 제21조제1항제1호에 따른 주택건설기준 중 공동주택 바닥충격음 차단구조의 성능등급을 대통령령으로 정하는 기준에 따라 인정하는 기관(이하 "바닥충격음 성능등급 인정기관"이라 한다)을 지정할 수 있다. <개정 2013.3.23.>

② 바닥충격음 성능등급 인정기관은 성능등급을 인정받은 제품(이하 "인정제품"이라 한다)이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 인정을 취소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 그 인정을 취소하여야 한다. <개정 2013.6.4.>

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

③ 제1항에 따른 바닥충격음 차단구조의 성능등급 인정의 유효기간 및 성능등급 인정에 드는 수수료 등 바닥충격음 차단구조의 성능등급 인정에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <신설 2013.6.4.>

④ 바닥충격음 성능등급 인정기관의 지정 요건 및 절차 등에 대하여는 대통령령으로 정한다. <개정 2013.6.4.>

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. <신설 2013.6.4.>

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 인정기관으로 지정을 받은 경우
2. 제1항에 따른 바닥충격음 차단구조의 성능등급의 인정기준을 위반하여 업무를 수행한 경우
3. 제4항에 따른 인정기관의 지정 요건에 맞지 아니한 경우
4. 정당한 사유 없이 2년 이상 계속하여 인정업무를 수행하지 아니한 경우

⑥ 국토교통부장관은 바닥충격음 성능등급 인정기관에 대하여 성능등급의 인정현황 등 업무에 관한 자료를 제출하게 하거나 소속 공무원에게 관련 서류 등을 검사하게 할 수 있다. <신설 2013.6.4.>

⑦ 제6항에 따라 검사를 하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다. <신설 2013.6.4.>

[전문개정 2009.2.3.]

제21조의5(소음방지대책의 수립) ① 사업계획승인권자는 주택의 건설에 따른 소음의 피해를 방지하고 주택건설 지역 주민의 평온한 생활을 유지하기 위하여 주택건설사업을 시행하려는 사업주체에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 소음방지대책을 수립하도록 하여야 한다.

② 사업계획승인권자는 대통령령으로 정하는 주택건설 지역이 도로와 인접한 경우에는 해당 도로의 관리청과 소음 방지대책을 미리 협의하여야 한다. 이 경우 해당 도로의 관리청은 소음 관계 법률에서 정하는 소음기준 범위 내에서 필요한 의견을 제시할 수 있다.

[본조신설 2012.12.18.]

제21조의6(장수명 주택 건설기준 및 인증제도 등) ① 국토교통부장관은 구조적으로 오래 유지관리될 수 있는 내구성을 갖추고, 입주자의 필요에 따라 내부 구조를 쉽게 변경할 수 있는 가변성과 수리 용이성 등이 우수한 주택(이하 "장수명 주택"이라 한다)의 건설기준을 정하여 고시할 수 있다.

② 국토교통부장관은 장수명 주택의 공급 활성화를 유도하기 위하여 제1항의 건설기준에 따라 장수명 주택 인증제도를 시행할 수 있다.

③ 사업주체가 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택을 공급하고자 하는 때에는 제2항의 인증제도에 따라 대통령령으로 정하는 기준 이상의 등급을 인정받아야 한다.

④ 국가, 지방자치단체 및 공공기관의 장은 장수명 주택을 공급하는 사업주체 및 장수명 주택 취득자에 대하여 법률 등으로 정하는 바에 따라 행정상·세제상의 지원을 할 수 있다.

- ⑤ 국토교통부장관은 제2항의 인증제도를 시행하기 위하여 인증기관을 지정하고 관련 업무를 위탁할 수 있다.
- ⑥ 제2항의 인증제도의 운영과 관련하여 인증기준, 인증절차, 수수료 등은 국토교통부령으로 정한다.
- 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.

[본조신설 2013.12.24.]

제22조(주택의 설계 및 시공) ① 제16조에 따른 사업계획승인을 받아 건설되는 주택(부대시설과 복리시설을 포함한다. 이하 이 조, 제29조, 제38조, 제40조 및 제77조에서 같다)을 설계하는 자는 대통령령으로 정하는 설계도서 작성기준에 맞게 설계하여야 한다.

- ② 제1항에 따른 주택을 시공하는 자(이하 "시공자"라 한다)와 사업주체는 설계도서에 맞게 시공하여야 한다.

[전문개정 2009.2.3.]

제23조(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 제16조제1항 또는 제3항에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획에 포함하여 설치하려는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2012.1.26.>

1. 지방자치단체: 도로 및 상하수도시설
2. 해당 지역에 전기·통신·가스 또는 난방을 공급하는 자: 전기시설·통신시설·가스시설 또는 지역난방시설
3. 국가: 우체통

- ② 제1항 각 호에 따른 간선시설은 특별한 사유가 없으면 제29조제1항에 따른 사용검사일까지 설치를 완료하여야 한다.

- ③ 제1항에 따른 간선시설의 설치 비용은 설치의무자가 부담한다. 이 경우 제1항제1호에 따른 간선시설의 설치 비용은 그 비용의 2분의 1의 범위에서 국가가 보조할 수 있다.

- ④ 제3항에도 불구하고 제1항의 전기간선시설을 지중선로(地中線路)로 설치하는 경우에는 전기를 공급하는 자와 지중에 설치할 것을 요청하는 자가 각각 100분의 50의 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 전기간선시설을 설치하는 경우에는 전기를 공급하는 자가 부담한다.

- 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.

- ⑥ 제1항에 따른 간선시설의 종류별 설치 범위는 대통령령으로 정한다.

- ⑦ 간선시설 설치의무자가 제2항의 기간까지 간선시설의 설치를 완료하지 못할 특별한 사유가 있는 경우에는 사업주체가 그 간선시설을 자기부담으로 설치하고 간선시설 설치의무자에게 그 비용의 상환을 요구할 수 있다.

- ⑧ 제7항에 따른 간선시설 설치 비용의 상환 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[전문개정 2009.2.3.]

제24조(주택의 감리 등) ① 사업계획승인권자는 제16조제1항 또는 제3항에 따른 주택건설사업계획을 승인하였을 때와 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장(이하 "시장·군수·구청장"이라 한다)이 제42조제2항제2호에 따른 리모델링의 허가를 하였을 때에는 「건축사법」 또는 「건설기술 진흥법」에 따른 감리자격이 있는 자를 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 주택건설공사를 감리할 자로 지정하여야 한다. 다만, 사업주체가 국가·지방자치단체·한국토지주택공사·지방공사 또는 대통령령으로 정하는 자인 경우와 「건축법」 제25조에 따라 공사감리를 하는 도시형 생활주택의 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2010.4.5., 2012.1.26., 2013.5.22., 2014.12.31.>

② 제1항에 따라 감리할 자로 지정받은 자(이하 "감리자"라 한다)는 자기에게 소속된 자를 대통령령으로 정하는 바에 따라 감리원으로 배치하고, 다음 각 호의 업무를 수행하여야 한다.<개정 2013.5.22.>

1. 시공자가 설계도서에 맞게 시공하는지 여부의 확인
 2. 시공자가 사용하는 건축자재가 관계 법령에 따른 기준에 맞는 건축자재인지 여부의 확인
 3. 주택건설공사에 대하여 「건설기술 진흥법」 제55조에 따른 품질시험을 하였는지 여부의 확인
 4. 시공자가 사용하는 마감자재 및 제품이 제38조제3항에 따라 사업주체가 시장·군수·구청장에게 제출한 마감자재 목록표 및 영상물 등과 동일한지 여부의 확인
 5. 그 밖에 주택건설공사의 시공감리에 관한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
- ③ 감리자는 제2항 각 호에 따른 업무의 수행 상황을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 사업계획승인권자(제42조제2항제2호에 따른 리모델링의 허가만 받은 경우는 허가권자를 말한다. 이하 이 조, 제24조의2, 제24조의4, 제24조의5에서 같다) 및 사업주체에게 보고하여야 한다.<개정 2013.3.23., 2015.6.22.>
- ④ 감리자는 제2항 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.
- ⑤ 시공자 및 사업주체는 제4항에 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.
- ⑥ 사업주체는 감리자에게 국토교통부령으로 정하는 절차 등에 따라 공사감리비를 지급하여야 한다.<개정 2013.3.23.>
- ⑦ 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.
- ⑧ 사업주체와 감리자 간의 책임 내용 및 범위는 이 법에서 규정한 것 외에는 당사자 간의 계약으로 정한다.
- ⑨ 국토교통부장관은 제8항에 따른 계약을 체결할 때 사업주체와 감리자 간에 공정하게 계약이 체결되도록 하기 위하여 감리용역표준계약서를 정하여 보급할 수 있다.<개정 2013.3.23.>
- ⑩ 제1항에 따른 감리자의 감리 방법 및 절차와 제5항에 따른 이의신청의 처리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[전문개정 2009.2.3.]

제24조의2(감리자의 업무 협조) ① 감리자는 「전력기술관리법」 제14조의2, 「정보통신공사업법」 제8조, 「소방시설공사업법」 제17조에 따라 감리업무를 수행하는 자(이하 "다른 법률에 따른 감리자"라 한다)와 서로 협력하여 감리업무를 수행하여야 한다.

- 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.<개정 2015.6.22.>
- 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.

[전문개정 2009.2.3.]

제24조의3(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.

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
 3. 내력벽, 기둥, 바닥, 보 등 건축물의 주요 구조부의 철거 또는 보강 공사를 하는 경우로서 국토교통부령으로 정하는 경우
 4. 그 밖에 건축물의 구조에 영향을 미치는 사항으로서 국토교통부령으로 정하는 경우
- ② 제1항에 따라 감리자에게 협력한 건축구조기술사는 분기별 감리보고서 및 최종 감리보고서에 감리자와 함께 서명날인하여야 한다.
- ③ 제1항에 따라 협력을 요청받은 건축구조기술사는 독립되고 공정한 입장에서 성실하게 업무를 수행하여야 한다.
- ④ 수직증축형 리모델링을 하려는 자는 제1항에 따라 감리자에게 협력한 건축구조기술사에게 적정한 대가를 지급하여야 한다.

[본조신설 2013.12.24.]

[종전 제24조의3은 제24조의4로 이동 <2013.12.24.>]

제24조의4(부실감리자 등에 대한 조치) 사업계획승인권자는 제24조에 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.

[전문개정 2009.2.3.]

[제24조의3에서 이동 <2013.12.24.>]

제24조의5(감리자에 대한 실태점검 등) ① 사업계획승인권자는 주택건설공사의 부실방지, 품질 및 안전 확보를 위하여 해당 주택건설공사의 감리자를 대상으로 각종 시험 및 자체확인 업무에 대한 이행 실태 등 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 실태점검(이하 "실태점검"이라 한다)을 실시할 수 있다.

- ② 사업계획승인권자는 실태점검 결과 제24조제2항에 따른 감리업무의 소홀이 확인된 경우에는 시정명령을 하거나 같은 조 제7항에 따라 감리자 교체를 하여야 한다.
- ③ 사업계획승인권자는 실태점검에 따른 감리자에 대한 시정명령 또는 교체 지시 사실을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 보고하여야 하며, 국토교통부장관은 해당 내용을 종합관리하여 제24조제1항에 따른 감리자 지정에 관한 기준에 반영할 수 있다.

[본조신설 2015.6.22.]

제25조(국공유지 등의 우선 매각 및 임대) ① 국가 또는 지방자치단체는 그가 소유하는 토지를 매각하거나 임대할 때 다음 각 호의 어느 하나의 목적으로 그 토지의 매수 또는 임차를 원하는 자가 있으면 그에게 우선적으로 그 토지를 매각하거나 임대할 수 있다.

1. 국민주택규모의 주택을 대통령령으로 정하는 비율 이상으로 건설하는 주택의 건설
2. 제32조에 따라 설립된 주택조합이 건설하는 주택(이하 "조합주택"이라 한다)의 건설
3. 제1호 또는 제2호의 주택을 건설하기 위한 대지의 조성

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.

[전문개정 2009.2.3.]

제26조(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 말한

다. 이하 이 조에서 같다]에게 체비지(替費地)의 매각을 요구한 경우 그 도시개발사업시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 체비지의 총면적의 2분의 1의 범위에서 이를 우선적으로 사업주체에게 매각할 수 있다.

② 제1항의 경우 사업주체가 「도시개발법」 제28조에 따른 환지 계획의 수립 전에 체비지의 매각을 요구하면 도시개발사업시행자는 사업주체에게 매각할 체비지를 그 환지 계획에서 하나의 단지로 정하여야 한다.

③ 제1항에 따른 체비지의 양도가격은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 「부동산가격공시 및 감정평가에 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 2013.3.23.>

[전문개정 2009.2.3.]

제27조(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」의 준용) ① 제18조제2항에 따라 토지등을 수용하거나 사용하는 경우 이 법에 규정된 것 외에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다.

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 "제16조에 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.

[전문개정 2009.2.3.]

제28조(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.

<개정 2010.4.5.>

② 사업주체가 제1항에 따라 토지매수 업무와 손실보상 업무를 위탁할 때에는 그 토지매수 금액과 손실보상 금액의 100분의 2의 범위에서 대통령령으로 정하는 요율의 위탁수수료를 해당 지방자치단체에 지급하여야 한다.

[전문개정 2009.2.3.]

제29조(사용검사 등) ① 사업주체는 제16조에 따른 사업계획승인을 받아 시행하는 주택건설사업 또는 대지조성사업을 완료한 경우에는 주택 또는 대지에 대하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장(국가 또는 한국토지주택공사가 사업주체인 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부 장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 사용검사를 받아야 한다. 다만, 제16조제3항에 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.

<개정 2010.4.5., 2012.1.26., 2013.3.23.>

② 사업주체가 제1항에 따른 사용검사를 받았을 때에는 제17조제1항에 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.

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. <개정 2011.9.16.>

1. 사업주체가 파산 등으로 사용검사를 받을 수 없는 경우에는 해당 주택의 시공을 보증한 자 또는 입주예정자
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 못하는 한 사용검사를 거부하거나 지연할 수 없다.

④ 사업주체 또는 입주예정자는 제1항에 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.

[전문개정 2009.2.3.]

제30조(공공시설의 귀속 등) ① 사업주체가 제16조제1항 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. <개정 2010.4.5., 2012.1.26.>

② 제1항 후단에 따라 행정청인 시행자로 보는 한국토지주택공사 및 지방공사는 해당 공사에 귀속되는 공공시설을 해당 국민주택사업을 시행하는 목적 외로는 사용하거나 처분할 수 없다. <개정 2010.4.5.>

[전문개정 2009.2.3.]

제31조(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.

[전문개정 2009.2.3.]

제3절 주택조합

제32조(주택조합의 설립 등) ① 많은 수의 구성원이 주택(제16조에 따른 사업계획의 승인을 받아 건설하는 주택을 말한다)을 마련하거나 리모델링하기 위하여 주택조합을 설립하려는 경우(제3항에 따른 직장주택조합의 경우는 제외한다)에는 관할 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 한다. 인가받은 내용을 변경하거나 주택조합을 해산하려는 경우에도 또한 같다. <개정 2014.5.21.>

② 제10조제2항에 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.

③ 국민주택을 공급받기 위하여 직장주택조합을 설립하려는 자는 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 신고한 내용을 변경하거나 직장주택조합을 해산하려는 경우에도 또한 같다.

④ 주택조합(리모델링주택조합은 제외한다)은 그 구성원을 위하여 건설하는 주택을 그 조합원에게 우선 공급할 수 있으며, 제3항에 따른 직장주택조합에 대하여는 사업주체가 국민주택을 그 직장주택조합원에게 우선 공급할 수 있다.

⑤ 제1항에 따라 인가를 받는 주택조합의 설립방법·설립절차, 주택조합 구성원의 자격기준 및 주택조합의 운영·관리 등에 필요한 사항과 제3항에 따른 직장주택조합의 설립요건 및 신고절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 다만, 제41조제1항에 따른 투기과열지구에서 제1항에 따라 설립인가를 받은 지역주택조합이 구성원을 선정하는 경우에는 신청서의 접수 순서에 따라 조합원의 지위를 인정하여서는 아니 된다.

[전문개정 2009.2.3.]

제32조(주택조합의 설립 등) ① 많은 수의 구성원이 주택(제16조에 따른 사업계획의 승인을 받아 건설하는 주택을 말한다)을 마련하기 위하여 주택조합을 설립하려는 경우(제5항에 따른 직장주택조합의 경우는 제외한다)에는 관할 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 한다. 인가받은 내용을 변경하거나 주택조합을 해산하려는 경우에도 또한 같다. <개정 2014.5.21., 2015.7.24.>

② 제1항에 따라 주택조합설립인가를 받으려는 자는 해당 주택건설대지의 100분의 80 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보하여야 한다. 다만, 제1항 후단의 경우에는 그러하지 아니하다. <신설 2015.7.24.>

③ 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.<신설 2015.7.24.>

1. 주택단지 전체를 리모델링하고자 하는 경우에는 주택단지 전체 및 각 동의 구분소유자와 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의
 2. 동을 리모델링하고자 하는 경우에는 그 동의 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의
 - ④ 제10조제2항에 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.<개정 2015.7.24.>
 - ⑤ 국민주택을 공급받기 위하여 직장주택조합을 설립하려는 자는 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 신고한 내용을 변경하거나 직장주택조합을 해산하려는 경우에도 또한 같다.<개정 2015.7.24.>
 - ⑥ 주택조합(리모델링주택조합은 제외한다)은 그 구성원을 위하여 건설하는 주택을 그 조합원에게 우선 공급할 수 있으며, 제3항에 따른 직장주택조합에 대하여는 사업주체가 국민주택을 그 직장주택조합원에게 우선 공급할 수 있다.<개정 2015.7.24.>
 - ⑦ 제1항 및 제3항에 따라 인가를 받는 주택조합의 설립방법·설립절차, 주택조합 구성원의 자격기준 및 주택조합의 운영·관리 등에 필요한 사항과 제5항에 따른 직장주택조합의 설립요건 및 신고절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 다만, 제41조제1항에 따른 투기과열지구에서 제1항에 따라 설립인가를 받은 지역주택조합이 구성원을 선정하는 경우에는 신청서의 접수 순서에 따라 조합원의 지위를 인정하여서는 아니 된다.<개정 2015.7.24.>
- [전문개정 2009.2.3.]
- [시행일 : 2016.1.25.] 제32조

제32조의2(관련 자료의 공개) 주택조합의 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.

1. 조합규약
2. 공동사업주체의 선정 및 주택조합이 공동사업주체인 등록사업자와 체결한 협약서
3. 설계자 등 용역업체 선정 계약서
4. 조합총회 및 이사회, 대의원회 등의 의사록
5. 사업시행계획서
6. 해당 주택조합사업의 시행에 관한 공문서
7. 회계감사보고서
8. 그 밖에 주택조합사업 시행에 관하여 대통령령으로 정하는 서류 및 관련 자료

[본조신설 2013.8.6.]

제33조 삭제 <2005.1.8.>

제34조(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. <개정 2013.3.23.>

- ② 시장·군수·구청장은 주택조합 또는 그 조합의 구성원이 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우에는 주택조합의 설립인가를 취소할 수 있다.
- 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.

[전문개정 2009.2.3.]

제4절 공업화주택의 인정 등

제35조(공업화주택의 인정 등) ① 국토교통부장관은 주요 구조부의 전부 또는 일부를 국토교통부령으로 정하는 성능기준 및 생산기준에 따라 조립식 등 공업화공법으로 건설하는 주택을 공업화주택으로 인정할 수 있다. <개정 2013.3.23.>

② 국토교통부장관 또는 시·도지사는 다음 각 호의 구분에 따라, 주택을 건설하려는 자에 대하여 「건설산업기본법」 제9조제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 주택을 건설하게 할 수 있다. <개정 2011.9.16., 2013.3.23., 2013.5.22.>

1. 국토교통부장관: 「건설기술 진흥법」 제14조에 따라 국토교통부장관이 고시한 새로운 건설기술을 적용하여 건설하는 주택
2. 시·도지사: 제1항에 따른 공업화주택
- ③ 공업화주택의 인정에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[전문개정 2009.2.3.]

제36조(공업화주택의 인정취소) 국토교통부장관은 제35조제1항에 따라 공업화주택을 인정받은 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 공업화주택의 인정을 취소할 수 있다. <개정 2013.3.23.>

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 인정을 받은 경우
2. 인정을 받은 날부터 1년 이내에 공업화주택의 건설에 착공하지 아니한 경우
3. 인정을 받은 기준에 맞지 아니하게 공업화주택을 건설한 경우

[전문개정 2009.2.3.]

제37조(공업화주택의 건설 촉진) ① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수 사업주체가 건설할 주택을 공업화주택으로 건설하도록 사업주체에게 권고할 수 있다. <개정 2013.3.23., 2013.6.4.>

② 공업화주택의 건설 및 품질 향상과 관련하여 국토교통부령으로 정하는 기술능력을 갖추고 있는 자가 공업화주택을 건설하는 경우에는 제22조·제24조 및 「건축사법」 제4조를 적용하지 아니한다. <개정 2013.3.23.>

[전문개정 2009.2.3.]

제4장 주택의 공급

제38조(주택의 공급) ① 사업주체(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 하여 제16조제1항에 따른 호수 이상으로 건설·공급하는 건축주와 제29조에 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, 장애인, 철거주택의 소유자, 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 대상자에 대하여는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 입주자 모집조건 등을 달리 정하여 별도로 공급할 수 있다. <개정 2010.4.5., 2012.1.26., 2013.3.23., 2014.5.21.>

1. 사업주체(다음 각 목에 해당하는 자는 제외한다)가 입주자를 모집하려는 경우: 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장의 승인(복리시설의 경우에는 신고를 말한다)을 받을 것
가. 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사
나. 가목에 해당하는 자가 단독 또는 공동으로 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자한 부동산투자회사
2. 사업주체가 건설하는 주택을 공급하려는 경우: 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
3. 사업주체가 주택을 공급하려는 경우: 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 벽지·바닥재·주방용구·조명기구 등을 제외한 부분의 가격을 따로 제시하고, 이를 입주자가 선택할 수 있도록 할 것

② 주택을 공급받으려는 자는 국토교통부령으로 정하는 입주자자격, 해당침 제한 및 공급 순위 등에 맞게 주택을 공급받아야 한다. <개정 2013.3.23.>

③ 사업주체가 제1항제1호에 따라 시장·군수·구청장의 승인을 받으려는 경우(사업주체가 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사인 경우에는 건본주택을 건설하는 경우를 말한다)에는 제38조의4에 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. <개정 2010.4.5., 2014.12.31.>

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. <개정 2013.6.4.>

1. 제3항에 따른 건본주택에 사용된 마감자재 목록표
2. 공동주택 발코니의 세대 간 경계벽에 피난구를 설치하거나 경계벽을 경량구조로 건설한 경우 그에 관한 정보
- ⑤ 시장·군수·구청장은 제3항에 따라 받은 마감자재 목록표와 영상물 등을 제29조제1항에 따른 사용검사가 있는 날부터 2년 이상 보관하여야 하며, 입주자가 열람을 요구하는 경우에는 이를 공개하여야 한다.
- ⑥ 사업주체가 마감자재 생산업체의 부도 등으로 인한 제품의 품귀 등 부득이한 사유로 인하여 제16조에 따른 사업계획승인 또는 제3항에 따른 마감자재 목록표의 마감자재와 다르게 마감자재를 시공·설치하려는 경우에는 당초의 마감자재와 같은 질 이상으로 설치하여야 한다.
- ⑦ 사업주체가 제6항에 따라 마감자재 목록표의 자재와 다른 마감자재를 시공·설치하려는 경우에는 그 사실을 입주예정자에게 알려야 한다.

[전문개정 2009.2.3.]

제38조(주택의 공급) ① 사업주체(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 하여 제16조제1항에 따른 호수 이상으로 건설·공급하는 건축주와 제29조에 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 대상자에 대하여는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 입주자 모집조건 등을 달리 정하여 별도로 공급할 수 있다. <개정 2010.4.5., 2012.1.26., 2013.3.23., 2014.5.21., 2015.7.24.>

1. 사업주체(다음 각 목에 해당하는 자는 제외한다)가 입주자를 모집하려는 경우: 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장의 승인(복리시설의 경우에는 신고를 말한다)을 받을 것
 - 가. 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사
 - 나. 가목에 해당하는 자가 단독 또는 공동으로 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자한 부동산투자회사
2. 사업주체가 건설하는 주택을 공급하려는 경우: 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
3. 사업주체가 주택을 공급하려는 경우: 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 벽지·바닥재·주방용구·조명기구 등을 제외한 부분의 가격을 따로 제시하고, 이를 입주자가 선택할 수 있도록 할 것

② 주택을 공급받으려는 자는 국토교통부령으로 정하는 입주자자격, 해당침 제한 및 공급 순위 등에 맞게 주택을 공급받아야 한다. <개정 2013.3.23.>

③ 사업주체가 제1항제1호에 따라 시장·군수·구청장의 승인을 받으려는 경우(사업주체가 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사인 경우에는 건본주택을 건설하는 경우를 말한다)에는 제38조의4에 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. <개정 2010.4.5., 2014.12.31.>

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. <개정

2013.6.4.>

1. 제3항에 따른 건본주택에 사용된 마감자재 목록표
2. 공동주택 발코니의 세대 간 경계벽에 피난구를 설치하거나 경계벽을 경량구조로 건설한 경우 그에 관한 정보
- ⑤ 시장·군수·구청장은 제3항에 따라 받은 마감자재 목록표와 영상물 등을 제29조제1항에 따른 사용검사가 있는 날부터 2년 이상 보관하여야 하며, 입주자가 열람을 요구하는 경우에는 이를 공개하여야 한다.
- ⑥ 사업주체가 마감자재 생산업체의 부도 등으로 인한 제품의 품귀 등 부득이한 사유로 인하여 제16조에 따른 사업계획승인 또는 제3항에 따른 마감자재 목록표의 마감자재와 다르게 마감자재를 시공·설치하려는 경우에는 당초의 마감자재와 같은 질 이상으로 설치하여야 한다.
- ⑦ 사업주체가 제6항에 따라 마감자재 목록표의 자재와 다른 마감자재를 시공·설치하려는 경우에는 그 사실을 입주예정자에게 알려야 한다.

[전문개정 2009.2.3.]

[시행일 : 2016.1.25.] 제38조제1항

제38조의2(주택의 분양가격 제한 등) ① 사업주체가 제38조에 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. <개정 2010.4.5., 2014.12.31., 2015.6.22.>

1. 공공택지
2. 공공택지 외의 택지에서 주택가격 상승 우려가 있어 제38조의3에 따라 국토교통부장관이 「주거기본법」 제8조에 따른 주거정책심의위원회(이하 "주거정책심의위원회"라 한다) 심의를 거쳐 지정하는 지역
3. 삭제 <2014.12.31.>

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다. <신설 2014.12.31.>

1. 도시형 생활주택
 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
 3. 「관광진흥법」 제70조제1항에 따라 지정된 관광특구에서 건설·공급하는 공동주택으로서 해당 건축물의 층수가 50층 이상이거나 높이가 150미터 이상인 경우
- ③ 제1항의 분양가격은 택지비와 건축비로 구성되며, 구체적인 명세, 산정방식, 감정평가기관 선정방법 등은 국토교통부령으로 정한다. 이 경우 택지비는 다음 각 호에 따라 산정한 금액으로 한다. <개정 2010.3.31., 2010.4.5., 2013.3.23., 2014.12.31.>

1. 공공택지에서 주택을 공급하는 경우에는 해당 택지의 공급가격에 국토교통부령으로 정하는 택지와 관련된 비용을 가산한 금액
2. 공공택지 외의 택지에서 분양가상한제 적용주택을 공급하는 경우에는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 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 범위 내에 한한다)에 국토교통부령으로 정하는 택지와 관련된 비용을 가산한 금액을 택지비로 볼 수 있다. 이 경우 택지비는 주택단지 전체에 동일하게 적용하여야 한다.
 - 가. 「민사집행법」, 「국세징수법」 또는 「지방세기본법」에 따른 경·공매 낙찰가격
 - 나. 국가·지방자치단체 등 공공기관으로부터 매입한 가격
 - 다. 그 밖에 실제 매매가격을 확인할 수 있는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

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 국토교통부령으로 정하는 범위에서 따로 정하여 고시할 수 있다. <개정 2010.4.5., 2013.3.23., 2014.12.31.>

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. <개정 2013.3.23., 2014.12.31.>

1. 택지비
2. 공사비
3. 간접비
4. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 비용

⑥ 시장·군수·구청장이 제38조에 따라 공공택지 외의 택지에서 공급되는 분양가상한제 적용주택 중 분양가 상승 우려가 큰 지역으로서 대통령령으로 정하는 기준에 해당되는 지역에서 공급되는 주택에 대하여 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. <개정 2012.1.26., 2013.3.23., 2014.12.31.>

1. 택지비
2. 직접공사비
3. 간접공사비
4. 설계비
5. 감리비
6. 부대비
7. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 비용

⑦ 제5항 및 제6항에 따른 공시를 할 때 국토교통부령으로 정하는 택지비 및 건축비에 가산되는 비용의 공시에는 제38조의5에 따른 분양가심사위원회 심사를 받은 내용과 산출근거를 포함하여야 한다. <개정 2013.3.23., 2014.12.31.>

[전문개정 2009.2.3.]

제38조의3(분양가상한제 적용 지역의 지정 및 해제) ① 국토교통부장관은 제38조의2제1항제2호에 따라 주택가격상승률이 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 지역에 대하여는 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 분양가상한제 적용 지역으로 지정할 수 있다. <개정 2015.6.22.>

② 국토교통부장관이 제1항에 따라 분양가상한제 적용 지역을 지정하는 경우에는 미리 시·도지사의 의견을 들어야 한다.

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.

④ 국토교통부장관은 제1항에 따른 분양가상한제 적용 지역으로 계속 지정할 필요가 없다고 인정하는 경우에는 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 분양가상한제 적용 지역의 지정을 해제하여야 한다. <개정 2015.6.22.>

⑤ 분양가상한제 적용 지역의 지정을 해제하는 경우에는 제2항 및 제3항 전단을 준용한다. 이 경우 "지정"은 "지정 해제"로 본다.

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.

⑦ 제6항에 따라 분양가상한제 적용 지역 지정의 해제를 요청하는 경우의 절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2014.12.31.]

[종전 제38조의3은 제38조의4로 이동 <2014.12.31.>]

제38조의4(건본주택의 건축기준) ① 사업주체가 주택의 판매촉진을 위하여 건본주택을 건설하려는 경우 건본주택의 내부에 사용하는 마감자재 및 가구는 제16조에 따른 사업계획승인의 내용과 같은 것으로 시공·설치하여야 한다.

② 사업주체는 건본주택의 내부에 사용하는 마감자재를 제16조에 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. <개정 2013.3.23.>

1. 분양가격에 포함되지 아니하는 품목을 건본주택에 전시하는 경우

2. 마감자재 생산업체의 부도 등으로 인한 제품의 품귀 등 부득이한 경우

③ 건본주택에는 마감자재 목록표와 제16조에 따라 사업계획승인을 받은 서류 중 평면도와 시방서(示方書)를 갖추어야 하며, 건본주택의 배치·구조 및 유지관리 등은 국토교통부령으로 정하는 기준에 맞아야 한다. <개정 2013.3.23.>

[전문개정 2009.2.3.]

[제38조의3에서 이동, 종전 제38조의4는 제38조의5로 이동 <2014.12.31.>]

제38조의5(분양가심사위원회의 운영 등) ① 시장·군수·구청장은 제38조의2에 관한 사항을 심의하기 위하여 분양가심사위원회를 설치·운영하여야 한다.

② 시장·군수·구청장은 제38조제1항제1호에 따라 입주자모집 승인을 할 때에는 분양가심사위원회의 심사결과에 따라 승인 여부를 결정하여야 한다.

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 대통령령으로 정한다. <개정 2010.4.5.>

④ 분양가심사위원회의 위원은 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 업무를 수행할 때에는 신의와 성실로써 공정하게 심사를 하여야 한다.

[전문개정 2009.2.3.]

[제38조의4에서 이동 <2014.12.31.>]

제38조의6(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 범위 안에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정하는 기준에 따라 용적률을 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2012.1.26., 2014.12.31.>

1. 제16조제1항에 따른 호수 이상의 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 계획

2. 임대주택의 건설·공급에 관한 사항

② 제1항에 따라 용적률을 완화하여 적용하는 경우 사업주체는 완화된 용적률의 100분의 60 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·도시사가 우선 인수할 수 있다. 다만, 시·도시사가 임대주택을 인수하지 아니하는 경우 다음 각 호의 구분에 따라 국토교

통부장관에게 인수자 지정을 요청하여야 한다.<개정 2010.4.5., 2013.3.23., 2014.12.31.>

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」 제50조의2에 따라 임대주택의 매각 시 적용하는 공공건설임대주택의 분양전환가격에 산정기준에서 정하는 건축비로 하고, 그 부속토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.<개정 2015.8.28.>
- ④ 사업주체는 제16조에 따른 사업계획승인을 신청하기 전에 미리 용적률의 완화로 건설되는 임대주택의 규모 등에 관하여 인수자와 협의하여 사업계획승인신청서에 반영하여야 한다.
- ⑤ 사업주체는 공급되는 주택의 전부(제32조의 주택조합이 설립된 경우에는 조합원에게 공급하고 남은 주택을 말한다)를 대상으로 공개추첨의 방법에 의하여 인수자에게 공급하는 임대주택을 선정하여야 하며, 그 선정 결과를 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 지체하는 경우에는 인수자가 등기를 촉탁 또는 신청할 수 있다.

[본조신설 2009.2.3.]

- 제38조의7(자료제공의 요청)** ① 국토교통부장관은 제38조제2항에 따라 주택을 공급받으려는 자의 입주자자격을 확인하기 위하여 본인, 배우자, 본인 또는 배우자와 세대를 같이하는 세대원의 주민등록 전산정보(주민등록번호·외국인등록번호 등 고유식별번호를 포함한다), 가족관계등록사항, 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.
- ② 국토교통부장관은 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제4조제1항과 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제32조제2항에도 불구하고 제38조제2항에 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.
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)
 2. 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 신용정보 중 채무액과 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 자료 또는 정보(이하 "신용정보"라 한다)
 3. 「보험업법」 제4조제1항 각 호에 따른 보험에 가입하여 납부한 보험료와 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 자료 또는 정보(이하 "보험정보"라 한다)
- 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.
- ④ 국토교통부장관 및 사업주체(국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 및 지방공사에 한한다)는 제1항과 제2항에 따른 자료를 확인하기 위하여 「사회복지사업법」 제6조의2제2항에 따른 정보시스템을 연계하여 사용할 수 있다.

⑤ 국토교통부 소속 공무원 또는 소속 공무원이었던 자와 제4항에 따른 사업주체의 소속 임직원은 제1항과 제2항에 따라 얻은 정보와 자료를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다.

[본조신설 2013.6.4.]

제39조(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. <개정 2011.9.16.>

1. 제32조에 따라 주택을 공급받을 수 있는 지위
 2. 제69조에 따른 주택상환사채
 3. 제75조에 따른 입주자저축 증서
 4. 그 밖에 주택을 공급받을 수 있는 증서 또는 지위로서 대통령령으로 정하는 것
- ② 국토교통부장관 또는 사업주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에 대하여는 그 주택 공급을 신청할 수 있는 지위를 무효로 하거나 이미 체결된 주택의 공급계약을 취소할 수 있다. <개정 2013.3.23.>
1. 제1항을 위반하여 증서 또는 지위를 양도하거나 양수한 자
 2. 제1항을 위반하여 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 증서나 지위 또는 주택을 공급받은 자
- ③ 사업주체가 제1항을 위반한 자에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 산정한 주택가격에 해당하는 금액을 지급한 경우에는 그 지급한 날에 그 주택을 취득한 것으로 본다.
- 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 자에 대하여 기간을 정하여 퇴거를 명할 수 있다.
- ⑤ 국토교통부장관은 제1항을 위반한 자에 대하여 10년 이내의 범위에서 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 주택의 입주자자격을 제한할 수 있다. <신설 2011.9.16., 2013.3.23.>

[전문개정 2009.2.3.]

제40조(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. <개정 2012.1.26., 2014.5.21.>

1. 해당 주택 및 대지에 저당권 또는 가등기담보권 등 담보물권을 설정하는 행위
 2. 해당 주택 및 대지에 전세권·지상권(地上權) 또는 등기되는 부동산임차권을 설정하는 행위
 3. 해당 주택 및 대지를 매매 또는 증여 등의 방법으로 처분하는 행위
- ② 제1항에서 "소유권이전등기를 신청할 수 있는 날"이란 사업주체가 입주예정자에게 통보한 입주가능일을 말한다.
- ③ 제1항에 따른 저당권설정 등의 제한을 할 때 사업주체는 해당 주택 또는 대지가 입주예정자의 동의 없이는 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. <개정 2010.4.5.>
- ④ 제3항에 따른 부기등기는 주택건설대지에 대하여는 입주자 모집공고 승인 신청(주택건설대지 중 주택조합이 사업계획승인 신청일까지 소유권을 확보하지 못한 부분이 있는 경우에는 그 부분에 대한 소유권 이전등기를 말한다)과 동시에 하여야 하고, 건설된 주택에 대하여는 소유권보존등기와 동시에 하여야 한다. 이 경우 부기등기의 내용

및 말소에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

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.

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.
.<개정 2015.1.6.>

⑦ 삭제<2015.1.6.>

⑧ 제6항에 따라 사업주체가 주택건설대지를 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.<신설 2011.9.16.>

⑨ 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.<신설 2011.9.16.>

[전문개정 2009.2.3.]

제40조의2(사용검사 후 매도청구 등) ① 주택(복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 소유자들은 주택단지 전체 대지에 속하는 일부의 토지에 대한 소유권이전등기 말소소송 등에 따라 제29조의 사용검사(동별 사용검사를 포함한다)를 받은 이후에 해당 토지의 소유권을 회복한 자(이하 이 조에서 "실소유자"라 한다)에게 해당 토지를 시가(市價)로 매도할 것을 청구할 수 있다.

② 주택의 소유자들은 대표자를 선정하여 제1항에 따른 매도청구에 관한 소송을 제기할 수 있다. 이 경우 대표자는 주택의 소유자 전체의 4분의 3 이상의 동의를 얻어 선정한다.

③ 제2항에 따른 매도청구에 관한 소송에 대한 판결은 주택의 소유자 전체에 대하여 효력이 있다.

④ 제1항에 따라 매도청구를 하려는 경우에는 해당 토지의 면적이 주택단지 전체 대지 면적의 100분의 5 미만이어야 한다.

⑤ 제1항에 따른 매도청구의 의사표시는 실소유자가 해당 토지 소유권을 회복한 날부터 2년 이내에 해당 실소유자에게 송달되어야 한다.

⑥ 주택의 소유자들은 제1항에 따른 매도청구로 인하여 발생한 비용의 전부를 사업주체에게 구상(求償)할 수 있다.

[본조신설 2015.7.24.]

제41조(투기과열지구의 지정 및 해제) 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. <개정 2013.3.23., 2015.6.22.>

② 제1항에 따른 투기과열지구는 해당 지역의 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로서 그 지역의 청약경쟁률, 주택가격, 주택보급률 및 주택공급계획 등과 지역 주택시장 여건 등을 고려하였을 때 주택에 대한 투기가 성행하고 있거나 성행할 우려가 있는 지역 중 국토교통부령으로 정하는 기준을 충족하는 곳이어야 한다.<개정 2013.3.23.>

③ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 제1항에 따라 투기과열지구를 지정하였을 때에는 지체 없이 이를 공고하고, 국토교통부장관은 그 투기과열지구를 관할하는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 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 투기과열지구

포함된 사실을 공고하게 하여야 한다. 투기과열지구 지정을 해제하는 경우에도 또한 같다.<개정 2013.3.23., 2014.12.31.>

④ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 투기과열지구에서 제2항에 따른 지정 사유가 없어졌다고 인정하는 경우에는 지체 없이 투기과열지구 지정을 해제하여야 한다.<개정 2013.3.23.>

⑤ 제1항에 따라 국토교통부장관이 투기과열지구를 지정하거나 해제할 경우에는 시·도지사의 의견을 들어야 하며, 시·도지사가 투기과열지구를 지정하거나 해제할 경우에는 국토교통부장관과 협의하여야 한다.<개정 2013.3.23.>

⑥ 국토교통부장관은 1년마다 주거정책심의위원회의 회의를 소집하여 투기과열지구로 지정된 지역별로 해당 지역의 주택가격 안정 여건의 변화 등을 고려하여 투기과열지구 지정의 유지 여부를 재검토하여야 한다. 재검토 결과 투기과열지구 지정의 해제가 필요하다고 인정되는 경우에는 지체 없이 투기과열지구 지정을 해제하고 이를 공고하여야 한다.<개정 2013.3.23., 2015.6.22.>

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.<개정 2013.3.23., 2014.12.31.>

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.<개정 2013.3.23., 2015.6.22.>

⑨ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 제8항에 따른 심의결과 투기과열지구에서 그 지정 사유가 없어졌다고 인정될 때에는 지체 없이 투기과열지구 지정을 해제하고 이를 공고하여야 한다.<개정 2013.3.23.>

[전문개정 2009.2.3.]

제41조의2(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 2014.12.31.>

1. 투기과열지구에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위
2. 분양가상한제 적용주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위. 다만, 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권(이하 이 조에서 "수도권"이라 한다) 외의 지역으로서 투기과열지구가 지정되지 아니하거나 제41조에 따라 지정 해제된 지역 중 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 분양가상한제 적용주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위에 대하여는 그러하지 아니하다.
3. 수도권의 지역으로서 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택 또는 그 주택의 입주자로 선정된 지위
4. 삭제<2015.7.24.>

② 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하여 입주자로 선정된 자 또는 제1항제2호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 주택을 공급받은 자의 생업상의 사정 등으로 전매가 불가피하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다. 다만, 제1항제2호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 주택을 공급받은 자가 전매하는 경우에는 한국토지주택공사(사업주체가 지방공사인 경우에는 지방공사를 말한다. 이하 이 조 및 제63조에서 같다)가 그 주택을 우선 매입할 수 있다.<개정 2010.4.5., 2014.12.31.>

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. 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 매입 비용에 관하여

도 이를 준용한다.<개정 2010.4.5., 2010.5.17.>

④ 사업주체가 제1항제2호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 주택을 공급하는 경우에는 그 주택의 소유권을 제3자에게 이전할 수 없음을 소유권에 관한 등기에 부기등기하여야 한다.<개정 2014.12.31.>

⑤ 제4항에 따른 부기등기는 주택의 소유권보존등기와 동시에 하여야 하며, 부기등기에는 "이 주택은 최초로 소유권이전등기가 된 후에는 「주택법」 제41조의2제1항에서 정한 기간이 지나기 전에 한국토지주택공사(제41조의2제2항 단서에 따라 한국토지주택공사가 우선 매입한 주택을 공급받는 자를 포함한다) 외의 자에게 소유권을 이전하는 어떠한 행위도 할 수 없음"을 명시하여야 한다.<개정 2010.4.5.>

⑥ 한국토지주택공사가 제2항 단서에 따라 우선 매입한 주택을 공급하는 경우에는 제4항을 준용한다.<개정 2010.4.5.>

[전문개정 2009.2.3.]

제41조의3 삭제 <2015.7.24.>

제5장 주택의 관리

제1절 주택의 관리방법 등

제42조(공동주택의 관리 등) ① 관리주체는 공동주택(부대시설과 복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 이 법 또는 이 법에 따른 명령에 따라 관리하여야 한다.

② 공동주택의 입주자·사용자 또는 관리주체가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 경우에는 허가 또는 신고와 관련된 면적, 세대수 또는 입주자 등의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 하여야 한다.<개정 2013.3.23., 2013.12.24.>

1. 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하는 행위
2. 공동주택을 신축·증축·개축·대수선 또는 리모델링하는 행위
3. 공동주택을 파손 또는 훼손하거나 해당 시설의 전부 또는 일부를 철거하는 행위(국토교통부령으로 정하는 경미한 행위는 제외한다)

4. 그 밖에 공동주택의 효율적 관리에 지장을 주는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위

③ 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경우에는 리모델링주택조합이나 소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의가 시장·군수·구청장의 허가를 받아 리모델링을 할 수 있다.

④ 제3항에 따라 리모델링을 하는 경우 제32조제1항에 따라 설립인가를 받은 리모델링주택조합의 총회 또는 소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의에서 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업자 또는 제12조제1항에 따라 건설업자로 보는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다.<신설 2011.9.16.>

⑤ 제4항에 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.<신설 2011.9.16., 2013.3.23.>

⑥ 제2항에 따른 행위 또는 제3항에 따른 리모델링에 관하여 시장·군수·구청장이 관계 행정기관의 장과 협의하여 허가하거나 신고받은 사항에 관하여는 제17조를 준용하며, 「건축법」 제19조에 따른 신고를 받은 것으로 본다.<개정 2011.9.16.>

⑦ 제2항에 따라 시장·군수·구청장이 세대수 증가형 리모델링(대통령령으로 정하는 세대수 이상으로 세대수가 증가하는 경우로 한정한다. 이하 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·구도시계획위원회(이하 "시·군·구도시계획위원회"라 한다)의 심의를 거쳐야 한다.<신설 2012.1.26., 2013.12.24.>

⑧ 공동주택의 입주자·사용자·관리주체·입주자대표회의 또는 리모델링주택조합이 제2항에 따른 행위 또는 제3항에 따른 리모델링에 관하여 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 한 후 그 공사를 완료하였을 때에는 시

장·군수·구청장의 사용검사를 받아야 하며, 사용검사에 관하여는 제29조를 준용한다.<개정 2011.9.16., 2012.1.26.>

⑨ 시장·군수·구청장은 제8항에 해당하는 자가 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 제2항·제3항 및 제6항에 따른 허가를 받거나 신고를 한 경우에는 행위허가를 취소할 수 있다.<개정 2011.9.16., 2012.1.26.>

⑩ 제42조의6에 따른 리모델링 기본계획 수립 대상지역에서 세대수 증가형 리모델링을 허가하려는 시장·군수·구청장은 해당 리모델링 기본계획에 부합하는 범위에서 허가하여야 한다.<신설 2013.12.24.>

[전문개정 2009.2.3.]

제42조(공동주택의 관리 등) ① 관리주체는 공동주택(부대시설과 복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 이 법 또는 이 법에 따른 명령에 따라 관리하여야 한다.

② 공동주택의 입주자·사용자 또는 관리주체가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 경우에는 허가 또는 신고와 관련된 면적, 세대수 또는 입주자 등의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 하여야 한다.<개정 2013.3.23., 2013.12.24.>

1. 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하는 행위
2. 공동주택을 신축·증축·개축·대수선 또는 리모델링하는 행위
3. 공동주택을 파손 또는 훼손하거나 해당 시설의 전부 또는 일부를 철거하는 행위(국토교통부령으로 정하는 경미한 행위는 제외한다)

4. 그 밖에 공동주택의 효율적 관리에 지장을 주는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위

③ 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경우에는 리모델링주택조합이나 소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의가 시장·군수·구청장의 허가를 받아 리모델링을 할 수 있다.

④ 제3항에 따라 리모델링을 하는 경우 제32조제3항에 따라 설립인가를 받은 리모델링주택조합의 총회 또는 소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의에서 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업자 또는 제12조제1항에 따라 건설업자로 보는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다.<신설 2011.9.16., 2015.7.24.>

⑤ 제4항에 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.<신설 2011.9.16., 2013.3.23.>

⑥ 제2항에 따른 행위 또는 제3항에 따른 리모델링에 관하여 시장·군수·구청장이 관계 행정기관의 장과 협의하여 허가하거나 신고받은 사항에 관하여는 제17조를 준용하며, 「건축법」 제19조에 따른 신고를 받은 것으로 본다.<개정 2011.9.16.>

⑦ 제2항에 따라 시장·군수·구청장이 세대수 증가형 리모델링(대통령령으로 정하는 세대수 이상으로 세대수가 증가하는 경우로 한정한다. 이하 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·구도시계획위원회(이하 "시·군·구도시계획위원회"라 한다)의 심의를 거쳐야 한다.<신설 2012.1.26., 2013.12.24.>

⑧ 공동주택의 입주자·사용자·관리주체, 입주자대표회의 또는 리모델링주택조합이 제2항에 따른 행위 또는 제3항에 따른 리모델링에 관하여 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 한 후 그 공사를 완료하였을 때에는 시장·군수·구청장의 사용검사를 받아야 하며, 사용검사에 관하여는 제29조를 준용한다.<개정 2011.9.16., 2012.1.26.>

⑨ 시장·군수·구청장은 제8항에 해당하는 자가 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 제2항·제3항 및 제6항에 따른 허가를 받거나 신고를 한 경우에는 행위허가를 취소할 수 있다.<개정 2011.9.16., 2012.1.26.>

⑩ 제42조의6에 따른 리모델링 기본계획 수립 대상지역에서 세대수 증가형 리모델링을 허가하려는 시장·군수·구청장은 해당 리모델링 기본계획에 부합하는 범위에서 허가하여야 한다.<신설 2013.12.24.>

[전문개정 2009.2.3.]

[시행일 : 2016.1.25.] 제42조제4항

제42조의2(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.

[본조신설 2012.1.26.]

제42조의3(증축형 리모델링의 안전진단) ① 제2조제15호나목 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.

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.

③ 시장·군수·구청장이 제1항에 따른 안전진단으로 건축물 구조의 안전에 위험이 있다고 평가하여 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호다목에 따른 주택재건축사업의 시행이 필요하다고 결정한 건축물에 대하여는 증축형 리모델링을 하여서는 아니 된다.

④ 시장·군수·구청장은 제42조제2항에 따라 수직증축형 리모델링을 허가한 후에 해당 건축물의 구조안전성 등에 대한 상세 확인을 위하여 안전진단을 실시하여야 한다. 이 경우 안전진단을 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.

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.

⑥ 시장·군수·구청장은 제1항 및 제4항에 따라 안전진단을 실시하는 비용의 전부 또는 일부를 리모델링을 하려는 자에게 부담하게 할 수 있다.

⑦ 그 밖에 안전진단에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2013.12.24.]

제42조의4(전문기관의 안전성 검토 등) 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.

② 시장·군수·구청장은 제42조제2항에 따라 수직증축형 리모델링을 하려는 자의 허가 신청이 있거나 제42조의3제4항에 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.

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.

④ 시장·군수·구청장은 제1항 및 제2항에 따른 전문기관의 안전성 검토비용의 전부 또는 일부를 리모델링을 하려는 자에게 부담하게 할 수 있다.

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.

- ⑥ 시장·군수·구청장은 특별한 사유가 없으면 제5항에 따른 심의결과를 반영하여야 한다.
- ⑦ 그 밖에 전문기관 검토 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2013.12.24.]

제42조의5(수직증축형 리모델링의 구조기준) 수직증축형 리모델링의 설계자는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 구조기준에 맞게 구조설계도서를 작성하여야 한다.

[본조신설 2013.12.24.]

제42조의6(리모델링 기본계획의 수립권자 및 대상지역 등) ① 특별시장·광역시장 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.

1. 계획의 목표 및 기본방향
2. 도시기본계획 등 관련 계획 검토
3. 리모델링 대상 공동주택 현황 및 세대수 증가형 리모델링 수요 예측
4. 세대수 증가에 따른 기반시설의 영향 검토
5. 일시집중 방지 등을 위한 단계별 리모델링 시행방안
6. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 대도시가 아닌 시의 시장은 세대수 증가형 리모델링에 따른 도시과밀이나 일시집중 등이 우려되어 도지사가 리모델링 기본계획의 수립이 필요하다고 인정한 경우 리모델링 기본계획을 수립하여야 한다.

③ 리모델링 기본계획의 작성기준 및 작성방법 등은 국토교통부장관이 정한다.

[본조신설 2013.12.24.]

제42조의7(리모델링 기본계획 수립절차) ① 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장(제42조의6제2항에 따른 대도시가 아닌 시의 시장을 포함한다. 이하 이 조부터 제42조의9까지에서 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.

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.

③ 제2항에 따라 협의를 요청받은 관계 행정기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 한다.

④ 대도시의 시장은 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경하려면 도지사의 승인을 받아야 하며, 도지사는 기본계획을 승인하려면 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

[본조신설 2013.12.24.]

제42조의8(리모델링 기본계획의 고시 등) ① 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장은 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경한 때에는 이를 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

② 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장은 5년마다 리모델링 기본계획의 타당성 여부를 검토하여 그 결과를 리모델링 기본계획에 반영하여야 한다.

③ 그 밖에 주민공람 절차 등 리모델링 기본계획 수립에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2013.12.24.]

제42조의9(세대수 증가형 리모델링의 시기 조정) ① 국토교통부장관은 세대수 증가형 리모델링의 시행으로 주변 지역에 현저한 주택부족이나 주택시장의 불안정 등이 발생될 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. <개정 2015.6.22.>

② 시·도지사는 세대수 증가형 리모델링의 시행으로 주변 지역에 현저한 주택부족이나 주택시장의 불안정 등이 발생될 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 대도시의 시장 또는 시장·군수·구청장은 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다. <개정 2015.6.22.>

③ 제1항 및 제2항에 따른 시기조정에 관한 방법 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령 또는 시·도의 조례로 정한다.

[본조신설 2013.12.24.]

제42조의10(리모델링 지원센터의 설치·운영) ① 시장·군수·구청장은 리모델링의 원활한 추진을 지원하기 위하여 리모델링 지원센터를 설치하여 운영할 수 있다.

② 리모델링 지원센터는 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.

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

③ 리모델링 지원센터의 조직, 인원 등 리모델링 지원센터의 설치·운영에 필요한 사항은 지방자치단체의 조례로 정한다.

[본조신설 2013.12.24.]

제43조(관리주체 등) ① 대통령령으로 정하는 공동주택(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우와 부대시설 및 복리시설을 포함하되, 복리시설 중 일반인에게 분양되는 시설은 제외한다. 이하 같다)을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 관리하여야 하며, 입주예정자의 과반수가 입주하였을 때에는 입주자에게 그 사실을 알리고 그 공동주택을 제2항에 따라 관리할 것을 요구하여야 한다. <개정 2013.12.24.>

② 입주자는 제1항에 해당하는 공동주택을 제4항에 따라 자치관리하거나 제53조에 따른 주택관리업자에게 위탁하여 관리하여야 한다.

③ 입주자는 제1항에 따른 요구를 받았을 때에는 그 요구를 받은 날부터 3개월 이내에 입주자대표회의를 구성하고, 그 공동주택의 관리방법을 결정(주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 방법을 선택한 경우에는 그 주택관리업자의 선정을 포함한다)하여 이를 사업주체에게 통지하고, 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

④ 입주자대표회의가 공동주택을 자치관리하려는 경우에는 제1항에 따른 요구가 있었던 날부터 6개월 이내에 공동주택의 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하고, 대통령령으로 정하는 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성하여야 한다. 다만, 제53조에 따른 주택관리업자에게 위탁관리하다가 자치관리로 관리방법을 변경할 경우에는 그 위탁관리의 종료일까지 자치관리기구를 구성하여야 한다.

⑤ 사업주체는 입주자대표회의로부터 제3항에 따른 통지가 없거나 입주자대표회의가 제4항에 따른 자치관리기구를 구성하지 아니한 경우에는 주택관리업자를 선정하여야 한다. 이 경우 사업주체는 입주자 및 관할 시장·군수·구청장에게 그 사실을 알려야 한다. <개정 2013.12.24.>

⑥ 사업주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 기간 이내에 해당 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하여야 하며, 관리주체가 변경된 경우에도 또한 같다. 다만, 제5항에 따른 관리주체의

관리기간은 대통령령으로 정한다.<개정 2011.9.16.>

1. 입주자대표회의로부터 제3항에 따른 주택관리업자의 선정을 통지받은 경우
2. 제4항에 따른 자치관리기구가 구성된 경우
3. 제5항에 따른 주택관리업자가 선정된 경우
- ⑦ 입주자대표회의는 제3항에 따라 공동주택의 관리를 위탁할 주택관리업자를 선정하려는 경우 다음 각 호의 기준을 따라야 한다.<신설 2013.12.24.>
 1. 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 통하여 선정(이하 "전자입찰방식"이라 한다)할 것. 다만, 선정방법 등이 전자입찰방식을 적용하기 곤란한 경우로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경우에는 전자입찰방식으로 선정하지 아니할 수 있다.
 2. 그 밖에 입찰의 방법 등 대통령령으로 정하는 방식을 따를 것
- ⑧ 다음 각 호에 해당하는 사항 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.<개정 2013.12.24.>
 1. 제1항에 따른 통지·요구의 방법 및 절차
 2. 제3항에 따른 입주자대표회의의 구성·운영 및 의결사항
 3. 관리주체의 업무
 4. 관리방법의 변경
 5. 공동주택관리기구(제4항에 따른 자치관리기구를 포함한다)의 구성·기능·운영
- ⑨ 지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리에 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.<개정 2013.12.24., 2015.12.29.>
- ⑩ 입주자대표회의와 임대사업자는 혼합주택단지의 관리에 관한 사항을 공동으로 결정하여야 한다. 이 경우 「민간임대주택에 관한 특별법」 제52조 및 「공공주택 특별법」 제50조에 따라 임차인대표회의가 구성된 혼합주택단지에서는 임대사업자는 같은 조 제3항 각 호의 사항에 관하여 임차인대표회의와 사전에 협의하여야 한다.<신설 2013.12.24., 2015.8.28.>
- ⑪ 제10항의 관리에 관한 사항, 공동결정의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.<신설 2013.12.24.>
 [전문개정 2009.2.3.]
 [시행일 : 2014.6.25.] 제43조제1항, 제43조제5항, 제43조제7항, 제43조제8항, 제43조제9항, 제43조제10항, 제43조제11항

제43조 삭제 <2015.8.11.>

[시행일 : 2016.6.30.] 제43조

제43조의2(입주자대표회의의 운영교육) ① 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 입주자대표회의의 구성원에게 입주자대표회의의 운영과 관련하여 필요한 교육을 실시하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의의 구성원은 그 교육을 성실히 이수하여야 한다. <개정 2013.12.24.>

② 제1항에 따른 교육 내용에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.<개정 2013.12.24.>

1. 공동주택의 관리에 관한 법령 및 제44조제1항에 따른 공동주택관리규약의 준칙에 관한 사항
2. 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 산정방법
3. 관리 현황의 공개방법 및 관리업무의 전산화
4. 공동주택단지 공동체의 활성화에 관한 사항
5. 입주자대표회의 구성원의 직무·소양 및 윤리에 관한 사항
6. 그 밖에 입주자대표회의의 운영에 필요한 사항

③ 제1항에 따른 교육의 시기·방법, 비용 부담, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[전문개정 2009.2.3.]

제43조의2 삭제 <2015.8.11.>

[시행일 : 2016.6.30.] 제43조의2

제43조의3(소규모 공동주택의 안전관리) 지방자치단체의 장은 제43조제1항에 해당하지 아니하는 공동주택의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 할 수 있다.

1. 제49조에 따른 시설물에 대한 안전관리계획의 수립 및 시행
2. 제50조에 따른 공동주택에 대한 안전점검
3. 그 밖에 지방자치단체의 조례로 정하는 사항

[본조신설 2010.4.5.]

제43조의3 삭제 <2015.8.11.>

[시행일 : 2016.6.30.] 제43조의3

제43조의4(부정행위 금지) ① 공동주택의 관리와 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공하여서는 아니 된다. <개정 2013.12.24.>

1. 입주자 및 사용자
2. 관리주체
3. 입주자대표회의와 그 구성원
4. 입주자대표회의의 구성을 위한 선거를 관리하는 기구와 그 구성원
5. 리모델링주택조합

② 입주자대표회의 및 관리주체는 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다.

[본조신설 2013.6.4.]

제43조의4(부정행위 금지) ① 공동주택의 관리와 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공하여서는 아니 된다. <개정 2013.12.24.>

1. 입주자 및 사용자
2. 관리주체
3. 입주자대표회의와 그 구성원
4. 입주자대표회의의 구성을 위한 선거를 관리하는 기구와 그 구성원
5. 리모델링주택조합

② 입주자대표회의 및 관리주체는 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다. <개정 2015.7.24.>

[본조신설 2013.6.4.]

[시행일 : 2016.1.25.] 제43조의4제2항

제43조의5(전자적 방법을 통한 입주자등의 의사결정) 입주자 및 사용자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 전자적 방법(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 사용하거나 그 밖에 정보통신기술을 이용하는 방법을 말한다)을 통하여 그 의사를 결정할 수 있다.

1. 입주자대표회의의 구성원이나 그 임원을 선출하는 경우
2. 제43조제3항에 따라 공동주택의 관리방법을 결정하거나 변경하려는 경우
3. 제44조제2항에 따른 공동주택관리규약을 제정하거나 개정하려는 경우
4. 그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 의사를 결정하려는 경우

[본조신설 2013.12.24.]

제43조의5 삭제 <2015.8.11.>

[시행일 : 2016.6.30.] 제43조의5

제44조(공동주택관리규약) ① 시·도지사는 공동주택의 입주자 및 사용자를 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 공동주택관리규약(이하 "관리규약"이라 한다)의 준칙을 정하여야 한다.

② 입주자와 사용자는 제1항에 따른 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정한다.

③ 관리규약은 입주자의 지위를 승계한 자에 대하여도 그 효력이 있다.

④ 분양을 목적으로 건설한 공동주택과 임대주택이 함께 있는 주택단지의 경우 입주자와 사용자, 임대사업자는 해당 주택단지에 공통적으로 적용할 수 있는 관리규약을 정할 수 있다. 이 경우 임대사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제52조 및 「공공주택 특별법」 제50조에 따라 임차인대표회의와 사전에 협의하여야 한다. <신설 2013.6.4., 2015.8.28.>

[전문개정 2009.2.3.]

제44조 삭제 <2015.8.11.>

[시행일 : 2016.6.30.] 제44조

제44조의2(공동주택 층간소음의 방지 등) ① 공동주택의 입주자 또는 사용자는 공동주택에서 뛰거나 걷는 동작에서 발생하는 소음 등 대통령령으로 정하는 소음(인접한 세대 간의 소음을 포함하며, 이하 "층간소음"이라 한다)으로 인하여 다른 입주자 또는 사용자에게 피해를 주지 아니하도록 노력하여야 한다.

② 층간소음으로 피해를 입은 입주자 또는 사용자는 관리주체에게 층간소음 발생 사실을 알리고, 관리주체가 층간소음 피해를 끼친 해당 입주자 또는 사용자에게 층간소음 발생의 중단이나 차음조치를 권고하도록 요청할 수 있다. 이 경우 관리주체는 사실관계 확인을 위하여 필요한 조사를 할 수 있다.

③ 층간소음 피해를 끼친 입주자 또는 사용자는 제2항에 따른 관리주체의 권고에 따라 층간소음 발생을 중단하는 등 협조하여야 한다.

④ 제2항에 따른 관리주체의 조치에도 불구하고 층간소음 발생이 계속될 경우에는 층간소음 피해를 입은 입주자 또는 사용자는 제52조에 따른 공동주택관리 분쟁조정위원회나 「환경분쟁 조정법」 제4조에 따른 환경분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 있다.

⑤ 공동주택 층간소음의 범위와 기준은 국토교통부와 환경부의 공동부령으로 정한다.

⑥ 관리주체는 필요한 경우 입주자 또는 사용자를 대상으로 층간소음의 예방, 분쟁의 조정 등을 위한 교육을 실시할 수 있다.

⑦ 입주자 또는 사용자는 필요한 경우 층간소음에 따른 분쟁의 예방, 조정, 교육 등을 위하여 자치적인 조직을 구성하여 운영할 수 있다.

[본조신설 2013.12.24.]

제44조의2 삭제 <2015.8.11.>

[시행일 : 2016.6.30.] 제44조의2

제45조(관리비등의 납부 및 공개 등) ① 제43조제1항에 해당하는 공동주택(이하 "의무관리대상 공동주택"이라 한다)의 입주자 및 사용자는 그 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 내야 한다. <개정 2013.12.24.>

② 제1항에 따른 관리비의 내용 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 제1항에 따른 공동주택의 관리주체는 입주자 및 사용자가 납부하는 대통령령으로 정하는 사용료 등을 입주자 및 사용자를 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부할 수 있다. <신설 2010.4.5.>

④ 제1항에 따른 공동주택의 관리주체는 다음 각 호의 내역(항목별 산출내역을 말하며, 세대별 부과내역은 제외한다)을 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등을 말한다. 이하 같다)와 제45조의7제1항에 따른 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 한다. 다만, 공동주택관리정보시스템에 공개하기 곤란한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 만 공개할 수 있다. <개정 2010.4.5., 2013.12.24.>

1. 제2항에 따른 관리비
2. 제3항에 따른 사용료 등
3. 제51조제1항에 따른 장기수선충당금과 그 적립금액
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

⑤ 관리주체 또는 입주자대표회의는 제4항제1호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하는 금전 또는 제46조제2항에 따른 하자보수보증금과 그 밖에 해당 공동주택단지에서 발생하는 모든 수입에 따른 금전(이하 "관리비등"이라 한다)을 집행하기 위하여 사업자를 선정하려는 경우 다음 각 호의 기준을 따라야 한다. <신설 2013.12.24.>

1. 전자입찰방식으로 사업자를 선정할 것. 다만, 선정방법 등이 전자입찰방식을 적용하기 곤란한 경우로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경우에는 전자입찰방식으로 선정하지 아니할 수 있다.
2. 그 밖에 입찰의 방법 등 대통령령으로 정하는 방식을 따를 것

[전문개정 2009.2.3.]

[제목개정 2013.12.24.]

[시행일 : 2014.6.25.] 제45조제1항, 제45조제4항, 제45조제5항

제45조 삭제 <2015.8.11.>

[시행일 : 2016.6.30.] 제45조

제45조의2(관리비에치금) ① 관리주체는 해당 공동주택의 공용부분의 관리 및 운영 등에 필요한 경비(이하 "관리비에치금"이라 한다)를 공동주택의 소유자로부터 징수할 수 있다.

② 관리주체는 소유자가 공동주택의 소유권을 상실한 경우에는 제1항에 따라 징수한 관리비에치금을 반환하여야 한다. 다만, 소유자가 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등을 미납한 때에는 관리비에치금에서 정산한 후 그 잔액을 반환할 수 있다.

③ 관리비에치금의 징수·관리 및 운영 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2013.6.4.]

제45조의2 삭제 <2015.8.11.>

[시행일 : 2016.6.30.] 제45조의2

제45조의3(관리주체의 회계감사) ① 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조제1항에 따른 감사인(이하 이 조에서 "감사인"이라 한다)의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 한다. 다만, 해당 공동주택 입주자 및 사용자의 3분의 2 이상이 서면으로 회계감사를 받지 아니하는데 동의한 연도에는 회계감사를 받지 아니할 수 있다.

② 의무관리대상 공동주택으로서 300세대 미만인 공동주택의 관리주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 감사인의 회계감사를 받아야 한다.

1. 입주자 및 사용자의 10분의 1 이상이 연서로 요구하는 경우
2. 입주자대표회의가 그 의결을 거쳐 요구하는 경우

③ 관리주체는 제1항 또는 제2항에 따라 회계감사를 받은 경우 감사보고서 등 회계감사의 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하고 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 제45조의7제1항에 따른 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 한다.

- ④ 제1항 또는 제2항에 따른 회계감사의 감사인은 입주자대표회의가 선정한다. 이 경우 입주자대표회의는 시장·군수·구청장 또는 「공인회계사법」 제41조에 따른 한국공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있다.
- ⑤ 제1항 또는 제2항에 따라 회계감사를 받는 관리주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 정당한 사유 없이 감사인의 자료 열람·등사·제출 요구 또는 조사를 거부·방해·기피하는 행위
2. 감사인에게 거짓 자료를 제출하는 등 부정한 방법으로 회계감사를 방해하는 행위

[본조신설 2013.12.24.]

제45조의3 삭제 <2015.8.11.>

[시행일 : 2016.6.30.] 제45조의3

제45조의4(회계서류의 작성·보관) ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 관리비등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 관하여 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일부터 5년간 보관하여야 한다. 이 경우 관리주체는 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 통하여 장부 및 증빙서류를 작성하거나 보관할 수 있다.

② 제1항에 따른 공동주택의 관리주체는 입주자 및 사용자가 제1항에 따른 장부나 증빙서류, 그 밖에 대통령령으로 정하는 정보의 열람을 요구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 정보는 제외하고 요구에 응하여야 한다.

1. 「개인정보 보호법」 제24조에 따른 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보
2. 의사결정과정 또는 내부검토과정에 있는 사항 등으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보

[본조신설 2013.12.24.]

제45조의4 삭제 <2015.8.11.>

[시행일 : 2016.6.30.] 제45조의4

제45조의5(계약서의 공개) 의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의는 제43조제7항 또는 제45조제5항에 따라 선정한 주택관리업자 또는 사업자와 계약을 체결하는 경우 그 체결일부터 1개월 이내에 그 계약서를 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공개하여야 한다. 이 경우 「개인정보 보호법」 제24조에 따른 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 사항은 제외하고 공개하여야 한다.

[본조신설 2013.12.24.]

제45조의5 삭제 <2015.8.11.>

[시행일 : 2016.6.30.] 제45조의5

제45조의6(공사·용역의 적정성 자문 등) ① 관리주체 또는 입주자대표회의는 해당 공동주택단지에서 시행하는 공사·용역 등의 적정성에 대하여 제2항에 따른 기관 또는 단체 등에 자문할 수 있다.

② 국토교통부장관은 제1항의 공사·용역 등의 적정성에 대한 자문에 응할 수 있는 기관 또는 단체를 지정하여 고시할 수 있다. 이 경우 해당 기관 또는 단체는 자문에 응하는 데 필요한 비용을 관리주체 또는 입주자대표회의로부터 받을 수 있다.

[본조신설 2013.12.24.]

제45조의6 삭제 <2015.8.11.>

[시행일 : 2016.6.30.] 제45조의6

제45조의7(공동주택관리정보시스템) ① 국토교통부장관은 공동주택 관리의 투명성을 제고하기 위하여 공동주택관리 정보시스템을 구축·운영하여야 한다.

② 국토교통부장관은 공동주택관리정보시스템의 운영을 국토교통부장관이 지정하는 기관 또는 단체에 위탁할 수 있다.

[본조신설 2013.12.24.]

제45조의7 삭제 <2015.8.11.>

[시행일 : 2016.6.30.] 제45조의7

제46조(담보책임 및 하자보수 등) ① 사업주체(「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축한 건축주 및 제42조제2항제2호에 따른 행위를 한 시공자를 포함한다. 이하 이 조 및 제46조의2부터 제46조의7까지에서 같다)는 건축물 분양에 따른 담보책임에 관하여 전유부분은 입주자에게 인도한 날부터, 공용부분은 공동주택의 사용검사일(주택단지 안의 공동주택의 전부에 대하여 임시 사용승인을 받은 경우에는 그 임시 사용승인일을 말하고, 제29조제1항 단서에 따라 분할 사용검사나 동별 사용검사를 받은 경우에는 분할 사용검사일 또는 동별 사용검사일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 공동주택의 사용승인일부터 공동주택의 내력구조부별 및 시설공사별로 10년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 담보책임기간에 공사상 잘못으로 인한 균열·침하(沈下)·파손 등 대통령령으로 정하는 하자가 발생한 경우에는 해당 공동주택의 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자(이하 이 조 및 제46조의2부터 제46조의7까지에서 "입주자대표회의등"이라 한다)의 청구에 따라 그 하자를 보수하여야 한다. <개정 2009.2.3., 2010.4.5., 2012.1.26., 2012.12.18.>

1. 입주자

2. 입주자대표회의

3. 관리주체(하자보수청구 등에 관하여 입주자 또는 입주자대표회의를 대행하는 관리주체를 말한다)

4. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단

② 제1항에 따른 사업주체(「건설산업기본법」 제28조에 따라 하자담보책임이 있는 자로서 사업주체로부터 건설공사를 일괄 도급받아 건설공사를 수행한 자가 따로 있는 경우에는 그 자를 말한다)는 대통령령으로 정하는 바에 따라 하자보수보증금을 예치하여야 한다. 다만, 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사인 사업주체의 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2009.2.3., 2010.4.5.>

③ 사업주체는 제1항에 따른 담보책임기간에 공동주택의 내력구조부에 중대한 하자가 발생한 경우에는 하자 발생으로 인한 손해를 배상할 책임이 있다. <개정 2009.2.3.>

④ 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 기간에 공동주택의 구조안전에 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우에는 안전진단기관에 의뢰하여 안전진단을 할 수 있다. 이 경우 안전진단의 대상·절차 및 비용 부담에 관한 사항과 안전진단 실시기관의 범위 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2009.2.3.>

⑤ 삭제 <2012.12.18.>

⑥ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제46조의2에 따른 하자심사·분쟁조정위원회에 하자심사 또는 분쟁조정을 신청할 수 있다. <개정 2012.12.18.>

1. 입주자대표회의등과 사업주체(제2항에 따른 하자보수보증금의 보증서 발급기관을 포함한다. 이하 이 조 및 제46조의2부터 제46조의10까지에서 같다) 사이에 제1항에 따른 담보책임기간에 발생한 하자의 책임범위에 대하여 분쟁이 발생한 경우

2. 사업주체·설계자 및 감리자 사이에 하자의 책임범위에 대하여 분쟁이 발생한 경우

⑦ 입주자대표회의등은 제2항에 따른 하자보수보증금을 제46조의2에 따른 하자심사·분쟁조정위원회의 하자 여부판정에 따른 하자보수비용 등 대통령령으로 정하는 용도로만 사용하여야 하며, 의무관리대상 공동주택의 경우에는 하자보수보증금의 사용 후 30일 이내에 그 사용내역을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. <신설 2013.6.4., 2013.12.24.>

⑧ 제1항에 따른 하자의 조사방법 및 기준, 하자 보수비용의 산정방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.<신설 2013.6.4.>

제46조 삭제 <2015.8.11.>

[시행일 : 2016.6.30.] 제46조

제46조의2(하자심사·분쟁조정위원회 설치) ① 제46조에 따른 담보책임 및 하자보수 등과 관련한 제2항의 사무를 심사·조정(이하 "조정등"이라 한다) 및 관장하기 위하여 국토교통부에 하자심사·분쟁조정위원회(이하 "위원회"라 한다)를 둔다. <개정 2012.12.18., 2013.3.23.>

② 위원회의 사무는 다음 각 호와 같다.<개정 2012.12.18.>

1. 하자 여부 판정
2. 하자담보책임 및 하자보수 등에 대한 공동주택의 입주자등과 사업주체 간의 분쟁의 조정
3. 하자의 책임범위 등에 대하여 사업주체·설계자 및 감리자 간에 발생하는 분쟁의 조정
4. 다른 법령에서 위원회 사무로 규정된 사항
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

[본조신설 2008.3.21.]

제46조의2 삭제 <2015.8.11.>

[시행일 : 2016.6.30.] 제46조의2

제46조의3(위원회의 구성 등) ① 위원회는 위원장 1명을 포함한 50명 이내의 위원을 두되, 분과위원회는 위원장을 포함하여 위원장이 전문분야 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 순서에 따라 지명하는 10명 이상 15명 이하의 위원으로 구성한다. 이 경우 분과위원회는 전문분야 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 5명 이내의 위원으로 소위원회를 구성할 수 있다. <개정 2012.12.18.>

② 위원회의 위원은 공동주택 하자에 관한 학식과 경험이 풍부한 자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자 중에서 국토교통부장관이 임명 또는 위촉한다. 이 경우 제3호에 해당하는 자가 7명 이상 포함되어야 한다.<개정 2009.2.3., 2012.12.18., 2013.3.23.>

1. 1급부터 3급까지 상당의 공무원 또는 고위공무원단에 속하는 공무원
2. 공인된 대학이나 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직한 자
3. 판사·검사 또는 변호사 자격을 취득한 후 6년 이상 종사한 사람
4. 건설공사, 건설업, 건설용역업 또는 감정평가에 대한 전문적 지식을 갖추고 그 업무에 10년 이상 종사한 사람
5. 제56조제2항에 따른 주택관리사로서 공동주택의 관리사무소장으로 10년 이상 근무한 자
6. 「건축사법」 제23조제1항에 따라 신고한 건축사 또는 「기술사법」 제6조제1항에 따라 등록된 기술사로서 그 업무에 10년 이상 종사한 사람
7. 그 밖에 하자분쟁조정에 대한 전문적 지식을 갖춘 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람

③ 위원회의 위원장은 국토교통부장관이 위원 중에서 임명한다.<개정 2010.4.5., 2013.3.23.>

④ 제3항의 위원장과 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하되 연임할 수 있으며, 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 임기로 한다.<개정 2012.12.18.>

⑤ 위원회의 위원 중 공무원이 아닌 위원은 신체상 또는 정신상의 장애로 직무를 수행할 수 없는 경우를 제외하고는 그의 의사와 다르게 면직되지 아니한다. 다만, 「국가공무원법」 제33조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 그러하지 아니하다.<신설 2010.4.5., 2012.12.18.>

⑥ 분과위원회의 회의는 제1항에 따른 구성원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결하며, 소분과위원회의 회의는 제1항에 따른 구성원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 전원의 찬성으로 의결한다. 이 경우 소위원회에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사건을 의결한 때에는 분과위원회가 의결한 것으로 본다. <신설 2010.4.5., 2012.12.18.>

1. 1천만원 미만의 소액 사건

2. 전문분야 등을 고려하여 분과위원회에서 소위원회가 의결하도록 결정한 사건

3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 단순한 사건

⑦ 위원회의 위원장은 위원회를 대표하고 위원회의 직무를 총괄한다.<신설 2012.12.18.>

⑧ 위원장의 직무, 위원의 제척·기피·회피, 위원회, 분과위원회 및 소위원회의 운영, 조정 등의 거부 및 중지 등 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.<개정 2010.4.5., 2012.12.18.>

[본조신설 2008.3.21.]

제46조의3 삭제 <2015.8.11.>

[시행일 : 2016.6.30.] 제46조의3

제46조의4(조정등) ① 위원회는 제46조제6항에 따라 조정등의 신청을 받은 때에는 지체 없이 조정등의 절차를 개시하여야 한다. 이 경우 위원회는 그 신청을 받은 날부터 60일(공용부분의 하자는 90일로 하고, 제46조의5제4항에 따른 흠결보정기간 및 제46조의7에 따른 하자감정기간은 산입하지 아니한다) 이내에 그 절차를 완료하여야 한다. <개정 2012.12.18.>

② 분과위원회는 제1항에 따른 기간 이내에 조정등을 완료할 수 없는 경우에는 분과위원회의 의결로 그 기간을 1회에 한하여 연장할 수 있되, 그 기간은 30일 이내로 한다. 이 경우 그 사유와 기한을 명시하여 각 당사자 및 대리인에게 서면으로 통지하여야 한다.<개정 2012.12.18.>

③ 위원회는 제1항에 따른 조정등의 절차 개시에 앞서 이해관계인이나 제46조의7제1항에 따라 하자진단을 실시한 안전진단기관 등의 의견을 들을 수 있다.<개정 2010.4.5.>

④ 위원회에서 제46조의2제2항제1호에 따라 하자 여부를 판정한 때에는 대통령령으로 정하는 사항을 기재하고 위원장이 기명날인한 하자 여부 판정서 정본(正本)을 지체 없이 각 당사자 및 대리인에게 송달하여야 한다.<개정 2012.12.18.>

⑤ 위원회에서 제1항에 따른 분쟁의 조정절차를 완료한 때에는 지체 없이 대통령령으로 정하는 사항을 기재한 조정안(신청인이 조정신청을 한 후 조정절차 진행 중에 피신청인과 합의를 한 경우에는 합의한 내용을 반영하되 합의한 내용이 명확하지 아니한 것은 제외한다)을 결정하고, 각 당사자 및 대리인에게 이를 제시하여야 한다.<개정 2012.12.18.>

⑥ 제5항에 따른 조정안을 제시받은 당사자는 그 제시를 받은 날부터 15일 이내에 그 수락 여부를 위원회에 통보하여야 한다.

⑦ 위원회는 각 당사자 및 대리인이 제6항에 따라 조정안을 수락(대통령령으로 정하는 바에 따라 서면 또는 전자적 방법으로 수락한 경우를 말한다)한 때에는 위원장이 기명날인한 조정서 정본을 지체 없이 각 당사자 및 대리인에게 송달하여야 한다.<개정 2012.12.18.>

⑧ 제7항에 따른 조정서의 내용은 재판상 화해와 동일한 효력이 있다. 다만, 당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항으로 대통령령으로 정하는 것은 그러하지 아니하다.<개정 2012.12.18.>

⑨ 조정등의 신청절차 및 방법, 비용의 부담 등 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. 이 경우 위원회는 분쟁의 조정등을 신청하는 자에게 국토교통부장관이 고시하는 바에 따라 조정비용을 미리 납부하게 할 수 있다.<개정 2010.4.5., 2013.3.23.>

[본조신설 2008.3.21.]

제46조의4 삭제 <2015.8.11.>

[시행일 : 2016.6.30.] 제46조의4

제46조의5(조정등의 신청의 통지 등) ① 위원회는 당사자 일방으로부터 조정등의 신청을 받은 때에는 그 신청내용을 상대방에게 통지하여야 한다. <개정 2012.12.18.>

② 제1항에 따라 통지를 받은 상대방은 신청내용에 대한 답변서를 특별한 사정이 없는 한 10일 이내에 위원회에 제출하여야 한다.<개정 2012.12.18.>

③ 제1항에 따라 위원회로부터 분쟁조정 통지를 받은 사업주체는 분쟁조정에 응하여야 한다.<개정 2012.12.18.>

1. 삭제<2012.12.18.>

2. 삭제<2012.12.18.>

3. 삭제<2012.12.18.>

4. 삭제<2012.12.18.>

④ 위원회는 신청사건의 내용에 흠이 있는 경우에는 상당한 기간을 정하여 그 흠을 바로 잡도록 명할 수 있다. 이 경우 신청인이 흠을 바로 잡지 아니하면 위원회 결정으로 조정등의 신청을 각하(却下)한다.<신설 2012.12.18.>

[본조신설 2010.4.5.]

[제목개정 2012.12.18.]

제46조의5 삭제 <2015.8.11.>

[시행일 : 2016.6.30.] 제46조의5

제46조의6(「민사조정법」 등의 준용) ① 위원회는 분쟁의 조정등의 절차에 관하여 이 법에서 규정하지 아니한 사항 및 소멸시효의 중단에 대하여는 「민사조정법」을 준용한다. <개정 2012.12.18.>

② 조정등에 따른 서류송달에 관하여는 「민사소송법」 제174조부터 제197조까지의 규정을 준용한다.<개정 2012.12.18.>

[본조신설 2010.4.5.]

제46조의6 삭제 <2015.8.11.>

[시행일 : 2016.6.30.] 제46조의6

제46조의7(하자진단 및 감정) ① 사업주체는 제46조제1항에 따라 입주자대표회의등이 청구하는 하자보수에 대하여 이의가 있는 경우, 입주자대표회의등과 협의하여 대통령령으로 정하는 안전진단기관에 보수책임이 있는 하자범위에 해당하는지 여부 등 하자진단을 의뢰할 수 있다. 이 경우 하자진단을 의뢰받은 안전진단기관은 지체 없이 하자진단을 실시하여 그 결과를 사업주체와 입주자대표회의등에게 통보하여야 한다.

② 분과위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사건의 경우에는 대통령령으로 정하는 안전진단기관에 그에 따른 감정을 요청할 수 있다.<개정 2012.12.18.>

1. 제1항의 하자진단 결과에 대하여 다투는 사건

2. 당사자 쌍방 또는 일방이 하자감정을 요청하는 사건

3. 하자원인이 불분명한 사건

4. 그 밖에 분과위원회에서 하자감정이 필요하다고 결정하는 사건

③ 제1항에 따른 하자진단에 드는 비용과 제2항에 따른 감정에 드는 비용은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 당사자가 부담한다.<개정 2013.3.23.>

[본조신설 2010.4.5.]

제46조의7 삭제 <2015.8.11.>

[시행일 : 2016.6.30.] 제46조의7

제46조의8(위원회의 운영 및 사무처리의 위탁) ① 국토교통부장관은 위원회의 운영 및 사무처리를 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제25조에 따른 한국시설안전공단(이하 이 조에서 "한국시설안전공단"이라 한다)에 위탁할 수 있다. 이 경우 위원회의 운영 및 사무처리를 위한 조직 및 인력 등은 대통령령으로 정한다. <개정 2013.3.23.>

② 국토교통부장관은 예산의 범위에서 위원회의 운영 및 사무처리에 필요한 경비를 한국시설안전공단에서 출연 또는 보조할 수 있다. <개정 2013.3.23.>

[본조신설 2010.4.5.]

제46조의8 삭제 <2015.8.11.>

[시행일 : 2016.6.30.] 제46조의8

제46조의9(절차 등의 비공개) ① 분과위원회 및 소위원회가 수행하는 조정등의 절차 및 의사결정과정은 공개하지 아니한다. 다만, 분과위원회 및 소위원회에서 의결한 경우에는 그러하지 아니하다.

② 위원회의 위원과 위원회의 사무국 직원으로서 그 업무를 수행하거나 수행하였던 사람은 조정등의 절차에서 직무상 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니 된다.

[본조신설 2012.12.18.]

제46조의9 삭제 <2015.8.11.>

[시행일 : 2016.6.30.] 제46조의9

제46조의10(사실 조사·검사 등) ① 위원회가 조정등을 신청받은 때에는 위원장은 위원회의 사무국 직원으로 하여금 심사·조정 대상물 및 관련 자료를 조사·검사 및 열람하게 하거나 참고인의 진술을 들을 수 있도록 할 수 있다. 이 경우 사업주체 및 입주자대표회의등은 이에 협조하여야 한다.

② 제1항에 따라 조사·검사 등을 하는 사람은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

[본조신설 2012.12.18.]

제46조의10 삭제 <2015.8.11.>

[시행일 : 2016.6.30.] 제46조의10

제47조(장기수선계획) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택을 건설·공급하는 사업주체(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축주를 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 리모델링을 하는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획(이하 "장기수선계획"이라 한다)을 수립하여 제29조에 따른 사용검사(제4호의 경우에는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 말한다. 이하 이 조에서 같다)를 신청할 때에 사용검사권자에게 제출하고, 사용검사권자는 이를 그 공동주택의 관리주체에게 인계하여야 한다. 이 경우 사용검사권자는 사업주체 또는 리모델링을 하는 자에게 장기수선계획의 보완을 요구할 수 있다. <개정 2013.6.4., 2013.12.24.>

1. 300세대 이상의 공동주택
2. 승강기가 설치된 공동주택
3. 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식의 공동주택
4. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물

② 제43조제3항에 따른 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하여야 한다.

<개정 2013.3.23., 2013.12.24.>

③ 관리주체는 장기수선계획을 조정하기 전에 해당 공동주택의 관리사무소장으로 하여금 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시·도지사가 실시하는 장기수선계획의 비용산출 및 공사방법 등에 관한 교육을 받게 할 수 있다. <개정 2013.3.23.>

[전문개정 2009.2.3.]

제47조 삭제 <2015.8.11.>

[시행일 : 2016.6.30.] 제47조

제48조(공동주택 리모델링에 따른 특례) ① 공동주택의 소유자가 리모델링에 의하여 전유부분(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제3호에 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. <개정 2012.1.26.>

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 소유 및 관리에 관한 법률」 제12조에도 불구하고 그 소유자의 나머지 공용부분의 면적은 변하지 아니하는 것으로 본다.

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.

[전문개정 2009.2.3.]

제49조(안전관리계획 및 교육 등) ① 관리주체는 해당 공동주택의 시설물로 인한 안전사고를 예방하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 안전관리계획을 수립하고 이에 따라 시설물별로 안전관리자 및 안전관리책임자를 선정하여 이를 시행하여야 한다.

② 다음 각 호의 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공동주택단지의 각종 안전사고의 예방과 방법을 위하여 시장·군수·구청장이 실시하는 방법교육 및 안전교육을 받아야 한다. <개정 2013.3.23.>

1. 경비업무에 종사하는 자

2. 제1항에 따라 수립된 안전관리계획에 의하여 시설물 안전관리책임자로 선정된 자

③ 시장·군수·구청장은 제2항에 따른 방법교육 및 안전교육을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 구분에 따른 기관 또는 법인에 위임하거나 위탁하여 실시할 수 있다. <개정 2013.3.23.>

1. 방법교육: 관할 경찰서장

2. 소방에 관한 안전교육: 관할 소방서장

3. 시설물에 관한 안전교육: 제87조제2항에 따라 인정받은 법인

[전문개정 2009.2.3.]

제49조 삭제 <2015.8.11.>

[시행일 : 2016.6.30.] 제49조

제50조(안전점검) ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 그 공동주택의 기능유지와 안전성 확보로 입주자 및 사용자를 재해 및 재난 등으로부터 보호하기 위하여 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제13조제1항에 따른 지침에서 정하는 안전점검의 실시 방법 및 절차 등에 따라 공동주택의 안전점검을 실시하여야 한다. 다만, 16층 이상의 공동주택에 대하여는 대통령령으로 정하는 자로 하여금 안전점검을 실시하도록 하여야 한다. <개정 2013.12.24.>

② 제1항에 따른 관리주체는 안전점검의 결과 건축물의 구조·설비의 안전도가 매우 낮아 재해 및 재난 등이 발생할 우려가 있는 경우에는 지체 없이 입주자대표회의(임대주택은 임대사업자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에 그 사실을 통보한 후 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 그 사실을 보고하고, 해당 건축물의 이용 제한 또는 보수 등 필요한 조치를 하여야 한다.

③ 입주자대표회의 및 제1항에 따른 관리주체는 건축물과 공중의 안전 확보를 위하여 건축물의 안전점검과 재난예방에 필요한 예산을 매년 확보하여야 한다.

④ 공동주택의 안전점검방법, 안전점검의 실시시기, 안전점검을 위한 보유 장비, 그 밖에 안전점검에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[전문개정 2010.4.5.]

제50조(안전점검) ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 그 공동주택의 기능유지와 안전성 확보로 입주자 및 사용자를 재해 및 재난 등으로부터 보호하기 위하여 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제13조제1항에 따른 지침에서 정하는 안전점검의 실시 방법 및 절차 등에 따라 공동주택의 안전점검을 실시하여야 한다. 다만, 16층 이상의 공동주택 및 사용연수, 세대수, 안전등급, 층수 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 15층 이하의 공동주택에 대하여는 대통령령으로 정하는 자로 하여금 안전점검을 실시하도록 하여야 한다. <개정 2013.12.24., 2015.7.24.>

② 제1항에 따른 관리주체는 안전점검의 결과 건축물의 구조·설비의 안전도가 매우 낮아 재해 및 재난 등이 발생할 우려가 있는 경우에는 지체 없이 입주자대표회의(임대주택은 임대사업자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에 그 사실을 통보한 후 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 그 사실을 보고하고, 해당 건축물의 이용 제한 또는 보수 등 필요한 조치를 하여야 한다.

③ 입주자대표회의 및 제1항에 따른 관리주체는 건축물과 공중의 안전 확보를 위하여 건축물의 안전점검과 재난예방에 필요한 예산을 매년 확보하여야 한다.

④ 공동주택의 안전점검방법, 안전점검의 실시시기, 안전점검을 위한 보유 장비, 그 밖에 안전점검에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[전문개정 2010.4.5.]

[시행일 : 2016.1.25.] 제50조제1항

제51조(장기수선충당금의 적립) ① 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 한다.

② 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다. 다만, 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우에는 다음 각 호의 용도로 사용할 수 있다. <신설 2010.4.5.>

1. 제46조의4에 따른 조정등의 비용
2. 제46조의7에 따른 하자진단 및 감정에 드는 비용
3. 제1호 또는 제2호의 비용을 청구하는데 드는 비용

③ 제1항에 따른 공동주택의 주요 시설의 범위, 교체·보수의 시기 및 방법 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2010.4.5., 2013.3.23.>

④ 장기수선충당금의 요율·산정방법·적립방법 및 사용절차와 사후관리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2010.4.5.>

[전문개정 2009.2.3.]

제51조 삭제 <2015.8.11.>

[시행일 : 2016.6.30.] 제51조

제52조(공동주택관리 분쟁조정위원회) ① 제42조제8항에 해당하는 자 간의 분쟁을 조정하기 위하여 시·군·구에 공동주택관리 분쟁조정위원회(이하 "분쟁조정위원회"라 한다)를 둔다. <개정 2011.9.16., 2012.1.26.>

② 분쟁조정위원회에서 심의·조정할 사항은 다음 각 호와 같다. <개정 2013.12.24.>

1. 입주자대표회의의 구성·운영 및 동별 대표자의 자격·선임·해임·임기에 관한 사항
2. 자치관리기구의 구성·운영 등에 관한 사항
3. 관리비·사용료 및 장기수선충당금의 징수·사용 등에 관한 사항
4. 공동주택(공용부분만 해당한다)의 유지·보수·개량 등에 관한 사항
5. 공동주택의 리모델링에 관한 사항
- 5의2. 공동주택의 층간소음에 관한 사항
6. 그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 분쟁의 조정이 필요하다고 지방자치단체의 조례로 정한 사항

③ 제42조제8항에 해당하는 자가 분쟁조정위원회의 조정결과를 수락한 경우에는 당사자 간에 조정조서(調停調書)와 같은 내용의 합의가 성립된 것으로 본다. <개정 2011.9.16., 2012.1.26.>

④ 분쟁조정위원회의 구성에 필요한 사항은 대통령령으로 정하며, 분쟁조정위원회의 회의·운영과 그 밖에 필요한 사항은 해당 시·군·구의 조례로 정한다.

[전문개정 2009.2.3.]

제52조 삭제 <2015.8.11.>

[시행일 : 2016.6.30.] 제52조

제52조의2(공동주택관리분쟁의 상담 지원 등) ① 제42조제8항에 해당하는 자는 제52조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여 제2항에 따른 기관 또는 단체 등의 상담을 받거나 자문을 수 있다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따라 상담을 하거나 자문에 응할 수 있는 기관 또는 단체를 지정하여 고시할 수 있다. 이 경우 국가와 지방자치단체는 해당 기관 또는 단체에 대하여 행정적·재정적 지원을 할 수 있다.

[본조신설 2013.12.24.]

제52조의2 삭제 <2015.8.11.>

[시행일 : 2016.6.30.] 제52조의2

제2절 주택의 전문관리 등

제53조(주택관리업) ① 의무관리대상 공동주택의 관리를 업으로 하려는 자는 시장·군수·구청장에게 등록하여야 하며, 등록 사항이 변경된 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 변경신고를 하여야 한다. <개정 2013.3.23., 2013.12.24.>

② 제1항에 따라 등록을 한 자(이하 "주택관리업자"라 한다)가 제54조에 따라 그 등록이 말소된 후 2년이 지나지 아니한 때에는 다시 등록할 수 없다.

③ 제1항에 따른 등록은 주택관리사(임원 또는 사원의 3분의 1 이상이 주택관리사인 상사법인을 포함한다)가 신청할 수 있다. 이 경우 주택관리업을 등록하려는 자가 갖추어야 하는 자본금(법인이 아닌 경우 자산평가액을 말한다)·인력·시설 및 장비, 등록의 절차, 영업의 종류와 공동주택의 관리방법 및 그 업무내용 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2011.9.16.>

④ 주택관리업자의 지위에 관하여 이 법에 규정이 있는 것 외에는 「민법」 중 위임에 관한 규정을 준용한다.

[전문개정 2009.2.3.]

제53조 삭제 <2015.8.11.>

[시행일 : 2016.6.30.] 제53조

제53조의2 삭제 <2015.8.11.>

제53조의3 삭제 <2015.8.11.>

제53조의4 삭제 <2015.8.11.>

제53조의5 삭제 <2015.8.11.>

제53조의6 삭제 <2015.8.11.>

제53조의7 삭제 <2015.8.11.>

제54조(주택관리업의 등록말소 등) ① 시장·군수·구청장은 주택관리업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 등록을 말소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 전부 또는 일부의 정지를 명할 수 있다. 다만, 제1호 또는 제7호에 해당하는 경우에는 그 등록을 말소하여야 하고, 제1호의2 또는 제1호의3에 해당하는 경우에는 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 전부 또는 일부의 정지를 명하여야 한다. <개정 2013.6.4., 2013.12.24.>

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록을 한 경우
- 1의2. 제43조의4제1항을 위반하여 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공한 경우
- 1의3. 제43조의4제2항을 위반하여 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 경우
2. 제53조제3항에 따른 등록기준에 미달하게 된 경우
3. 고의 또는 과실로 공동주택을 잘못 관리하여 입주자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우
4. 제53조제3항에 따른 관리방법 및 업무 내용 등을 위반하여 공동주택을 관리한 경우
5. 공동주택 관리 실적이 대통령령으로 정하는 기준에 미달한 경우
6. 제59조에 따른 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고를 한 경우
7. 최근 3년간 2회 이상의 영업정지처분을 받은 자로서 그 정지처분을 받은 기간이 통산하여 12개월을 초과한 경우
- 7의2. 제88조를 위반하여 등록증의 대여 등을 한 경우
8. 삭제 <2013.6.4.>

② 시장·군수·구청장은 주택관리업자가 제1항제2호부터 제6호까지의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 영업정지를 갈음하여 1천만원 이하의 과징금을 부과할 수 있다. <개정 2013.12.24.>

③ 시장·군수·구청장은 제2항에 따른 과징금을 기한까지 내지 아니하면 「지방세외수입금의 징수 등에 관한 법률」에 따라 징수한다. <개정 2013.8.6.>

④ 제1항에 따른 등록말소 및 영업정지처분에 관한 기준과 제2항에 따른 과징금을 부과하는 위반행위의 종류 및 위반 정도 등에 따른 과징금의 금액 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[전문개정 2009.2.3.]

제54조 삭제 <2015.8.11.>

[시행일 : 2016.6.30.] 제54조

제55조(관리사무소장의 업무 등) ① 의무관리대상 공동주택을 관리하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 제56조제2항에 따른 주택관리사를 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 세대수 미만의 공동주택에는 주택관리사를 갈음하여 제56조제1항에 따른 주택관리사보를 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치할 수 있다. <개정 2011.9.16., 2013.12.24., 2015.8.28.>

1. 입주자대표회의(자치관리의 경우에 한한다)
2. 임대사업자
3. 제43조제6항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체
4. 주택관리업자

② 관리사무소장은 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하여 공동주택의 입주자 및 사용자의 권익을 보호하기 위하여 다음 각 호의 업무를 집행한다. <개정 2009.2.3., 2013.3.23., 2013.6.4., 2013.12.24.>

1. 입주자대표회의에서 의결하는 다음 각 목의 업무
 - 가. 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량 및 리모델링에 관한 업무
 - 나. 가목의 업무를 집행하기 위한 관리비·장기수선충당금이나 그 밖의 경비의 청구·수령·지출 및 그 금원을 관리하는 업무
2. 하자의 발견 및 하자보수의 청구, 장기수선계획의 조정, 시설물 안전관리계획의 수립 및 건축물의 안전점검에 관한 업무. 다만, 비용지출을 수반하는 사항에 대하여는 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다
3. 제43조제8항제3호에 따른 관리주체의 업무를 지휘·총괄

4. 그 밖에 공동주택관리에 관하여 국토교통부령으로 정하는 업무

③ 관리사무소장은 제2항제1호가목 및 나목과 관련하여 입주자대표회의를 대리하여 재판상 또는 재판 외의 행위를 할 수 있다.<신설 2013.6.4.>

④ 관리사무소장은 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행하여야 한다.<개정 2009.2.3., 2013.6.4.>

⑤ 관리사무소장은 그 배치 내용과 업무의 집행에 사용할 직인을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 신고한 배치 내용과 직인을 변경할 때에도 또한 같다.<개정 2009.2.3., 2013.3.23., 2013.6.4.>

제55조 삭제 <2015.8.11.>

[시행일 : 2016.6.30.] 제55조

제55조의2(관리사무소장의 손해배상책임) ① 주택관리사등은 관리사무소장의 업무를 집행하면서 고의 또는 과실로 입주자에게 재산상의 손해를 입힌 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

② 제1항에 따른 손해배상책임을 보장하기 위하여 주택관리사등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 보증보험 또는 제81조의2에 따른 공제에 가입하거나 공탁을 하여야 한다.

③ 주택관리사등은 제2항에 따른 손해배상책임을 보장하기 위한 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 한 후 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치된 날에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 보증보험 등에 가입한 사실을 입증하는 서류를 제출하여야 한다.<신설 2010.4.5., 2015.8.28.>

1. 입주자대표회의를 대표하는 자

2. 임대주택은 임대사업자

3. 입주자대표회의가 없는 경우에는 시장·군수·구청장

④ 제2항에 따라 공탁한 공탁금은 주택관리사등이 해당 공동주택의 관리사무소장의 직책을 사임하거나 그 직에서 해임된 날 또는 사망한 날부터 3년 이내에는 회수할 수 없다.<개정 2010.4.5.>

[전문개정 2009.2.3.]

제55조의2 삭제 <2015.8.11.>

[시행일 : 2016.6.30.] 제55조의2

제56조(주택관리사등의 자격) ① 주택관리사보가 되려는 자는 국토교통부장관이 시행하는 자격시험에 합격한 후 시·도지사(대도시의 경우에는 그 시장을 말한다. 이하 이 절에서 같다)로부터 합격증서를 발급받아야 한다. <개정 2013.3.23., 2013.6.4.>

② 주택관리사는 다음 각 호의 요건을 갖추고 시·도지사로부터 주택관리사 자격증을 발급받은 자로 한다.<개정 2011.9.16.>

1. 제1항에 따라 주택관리사보 합격증서를 발급받았을 것

2. 대통령령으로 정하는 주택 관련 실무 경력이 있을 것

③ 제2항에 따른 주택관리사 자격증의 발급절차와 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 주택관리사등이 될 수 없다.

1. 금치산자 또는 한정치산자

2. 파산선고를 받은 자로서 복권되지 아니한 자

3. 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 자

4. 금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 자

5. 주택관리사등의 자격이 취소된 후 3년이 지나지 아니한 자

⑤ 제1항에 따른 주택관리사보 자격시험의 응시자격, 시험과목, 시험의 일부 면제, 그 밖에 시험에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[전문개정 2009.2.3.]

제56조 삭제 <2015.8.11.>

[시행일 : 2016.6.30.] 제56조

제56조의2(주택관리사보 시험위원회) ① 제56조제1항에 따른 주택관리사보 자격시험과 관련한 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 국토교통부에 주택관리사보 시험위원회를 둘 수 있다. <개정 2013.3.23.>

1. 주택관리사보 자격시험 과목의 조정 등 시험에 관한 사항
 2. 시험 선발인원 및 합격기준의 결정에 관한 사항
 3. 그 밖에 주택관리사보 자격시험과 관련한 중요 사항
- ② 주택관리사보 시험위원회의 구성 및 운영 등은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2010.4.5.]

제56조의2 삭제 <2015.8.11.>

[시행일 : 2016.6.30.] 제56조의2

제57조(주택관리사등의 자격취소 등) ① 시·도지사는 주택관리사등이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 자격을 취소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 그 자격을 정지시킬 수 있다. 다만, 제1호·제3호 또는 제5호부터 제8호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 자격을 취소하여야 한다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 자격을 취득한 경우
 2. 고의 또는 중대한 과실로 주택을 잘못 관리하여 입주자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우
 3. 제56조제4항제1호 또는 제2호에 따른 결격사유에 해당하게 된 경우
 4. 제59조에 따른 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고를 한 경우
 5. 제88조를 위반하여 다른 사람에게 자기의 명의를 사용하여 업무를 수행하게 하거나 자격증을 대여한 경우
 6. 공동주택의 관리업무와 관련하여 금고 이상의 형을 선고받은 경우
 7. 주택관리사등이 동시에 2개 이상의 다른 공동주택단지에 취업한 경우
 8. 주택관리사등이 자격정지기간에 주택관리업무를 수행한 경우
 9. 주택관리사등이 업무와 관련하여 금품수수 등 부당이득을 취한 경우
 10. 주택관리사등이 제55조제1항을 위반하여 공동주택을 관리한 경우
- ② 제1항에 따른 자격의 취소 및 정지처분에 관한 기준은 대통령령으로 정한다.

[전문개정 2009.2.3.]

제57조 삭제 <2015.8.11.>

[시행일 : 2016.6.30.] 제57조

제58조(주택관리업자 등의 교육) ① 주택관리업자(법인인 경우에는 그 대표자를 말한다)와 관리사무소장으로 배치받은 주택관리사등은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시·도지사로부터 주택관리에 관한 교육을 받아야 한다. 이 경우 관리사무소장으로 배치받으려는 주택관리사등은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 주택관리에 관한 교육을 받을 수 있고, 그 교육을 받은 경우에는 관리사무소장의 교육 의무를 이행한 것으로 본다. <개정 2013.3.23.>

- ② 관리사무소장으로 배치받으려는 주택관리사등이 배치예정일부터 직전 5년 이내에 관리사무소장·공동주택관리기구의 직원 또는 주택관리업자의 임직원으로서 종사한 경력이 없는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시·도지사가 실시하는 관리사무소장의 직무에 관한 보수교육을 이수하여야 제55조제1항에 따른 관리사무소장으로 배치받을 수 있다. 이 경우 관리사무소장의 직무에 관한 보수교육을 이수하고 관리사무소장으로 배치받은 주택관리사등에 대하여는 제1항에 따른 관리사무소장의 교육의무를 이행한 것으로 본다. <개정 2013.3.23.>

③ 공동주택의 관리사무소장으로 배치받아 근무 중인 주택관리사는 제1항 또는 제2항에 따른 교육을 받은 후 3년마다 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 주택관리에 관한 교육을 받아야 한다.<신설 2013.12.24.>

④ 국토교통부장관은 제1항부터 제3항까지에 따라 시·도지사가 실시하는 교육의 전국적 균형을 유지하기 위하여 교육수준 및 교육방법 등에 필요한 지침을 마련하여 시행할 수 있다.<개정 2013.3.23., 2013.12.24.>

[전문개정 2009.2.3.]

제58조 삭제 <2015.8.11.>

[시행일 : 2016.6.30.] 제58조

제58조의2(주택관리업자에 대한 입주자 등의 만족도 평가) 국토교통부장관은 공동주택 관리 서비스 질의 향상을 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 주택관리업자에 대한 입주자와 사용자의 만족도를 평가하고 그 결과를 공개할 수 있다.

[본조신설 2013.6.4.]

제58조의2 삭제 <2015.8.11.>

[시행일 : 2016.6.30.] 제58조의2

제59조(공동주택관리에 관한 감독) ① 지방자치단체의 장은 공동주택관리의 효율화와 입주자·사용자의 보호를 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 입주자·사용자, 입주자대표회의나 동별 대표자, 관리주체, 제55조제1항에 따른 공동주택의 관리사무소장 또는 입주자대표회의의 구성을 위한 선거를 관리하는 기구나 그 구성원 등에게 대통령령으로 정하는 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 영업소·관리사무소 등에 출입하여 공동주택의 시설·장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다. 이 경우 출입·검사 등을 하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

1. 제3항 또는 제4항에 따른 감사에 필요한 경우
2. 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반하여 조치가 필요한 경우
3. 공동주택단지 내 분쟁의 조정이 필요한 경우
4. 공동주택 시설물의 안전관리를 위하여 필요한 경우
5. 그 밖에 공동주택관리에 관한 감독을 위하여 필요한 경우

② 공동주택의 입주자 또는 사용자는 제1항제2호, 제3호 또는 제5호에 해당하는 경우 전체 입주자 또는 사용자의 10분의 3 이상의 동의를 받아 지방자치단체의 장에게 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체, 제55조제1항에 따른 공동주택의 관리사무소장 또는 입주자대표회의의 구성을 위한 선거를 관리하는 기구나 그 구성원의 업무에 대하여 감사를 요청할 수 있다. 이 경우 감사 요청은 그 사유를 소명하고 이를 뒷받침할 수 있는 자료를 첨부하여 서면으로 하여야 한다.

③ 지방자치단체의 장은 제2항에 따른 감사 요청이 이유가 있다고 인정하는 경우에는 감사를 실시한 후 감사를 요청한 입주자 또는 사용자에게 그 결과를 통보하여야 한다.

④ 지방자치단체의 장은 제2항에 따른 감사 요청이 없더라도 공동주택관리의 효율화와 입주자·사용자의 보호를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 제2항의 감사 대상이 되는 업무에 대하여 감사를 실시할 수 있다.

⑤ 지방자치단체의 장은 제3항 또는 제4항에 따라 감사를 실시할 경우 변호사·공인회계사 등의 전문가에게 자문하거나 해당 전문가와 함께 영업소·관리사무소 등을 조사할 수 있다.

⑥ 제2항부터 제5항까지의 감사 요청 및 감사 실시에 필요한 사항은 지방자치단체의 조례로 정한다.

[전문개정 2013.12.24.]

제59조 삭제 <2015.8.11.>

[시행일 : 2016.6.30.] 제59조

제6장 주택자금

제1절 삭제 <2015.1.6.>

제60조 삭제 <2015.1.6.>

제61조 삭제 <2015.1.6.>

제62조 삭제 <2015.1.6.>

제62조의2 삭제 <2015.1.6.>

제62조의3 삭제 <2015.1.6.>

제62조의4 삭제 <2015.1.6.>

제63조 삭제 <2015.1.6.>

제64조 삭제 <2015.1.6.>

제65조 삭제 <2015.1.6.>

제66조 삭제 <2015.1.6.>

제2절 삭제 <2015.1.6.>

제67조 삭제 <2015.1.6.>

제68조 삭제 <2015.1.6.>

제3절 주택상환사채

제69조(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. <개정 2010.4.5., 2015.1.6.>

② 주택상환사채를 발행하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 주택상환사채발행계획을 수립하여 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다. <개정 2013.3.23.>

③ 주택상환사채의 발행요건 및 상환기간 등은 대통령령으로 정한다.

[전문개정 2009.2.3.]

제70조(발행책임과 조건 등) ① 제69조에 따라 주택상환사채를 발행한 자는 발행조건에 따라 주택을 건설하여 사채권자에게 상환하여야 한다.

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.

③ 국토교통부장관은 사채의 납입금이 택지의 구입 등 사채발행 목적에 맞게 사용될 수 있도록 그 사용 방법·절차 등에 관하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 필요한 조치를 하여야 한다. <개정 2013.3.23.>

[전문개정 2009.2.3.]

제71조(주택상환사채의 효력) 제13조에 따라 등록사업자의 등록이 말소된 경우에도 등록사업자가 발행한 주택상환사채의 효력에는 영향을 미치지 아니한다.

[전문개정 2009.2.3.]

제72조(「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」 제470조·제471조 및 제478조제1항을 적용하지 아니한다. <개정 2010.4.5.>

[전문개정 2009.2.3.]

제4절 국민주택사업특별회계 등

제73조(국민주택사업특별회계의 설치 등) ① 지방자치단체는 국민주택사업을 시행하기 위하여 국민주택사업특별회계를 설치·운영하여야 한다.

② 제1항의 국민주택사업특별회계의 자금은 다음 각 호의 재원으로 조성한다. <개정 2011.3.31., 2015.1.6.>

1. 자체 부담금
 2. 주택도시기금으로부터의 차입금
 3. 정부로부터의 보조금
 4. 농협은행로부터의 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. <개정 2013.3.23.>

[전문개정 2009.2.3.]

제74조 삭제 <2004.1.29.>

제75조(입주자저축) ① 이 법에 따라 주택을 공급받으려는 자에게는 미리 입주금의 전부 또는 일부를 저축(이하 "입주자저축"이라 한다)하게 할 수 있다.

② 제1항에서 "입주자저축"이란 국민주택등과 민영주택을 공급받기 위하여 가입하는 주택청약종합저축을 말한다.

<개정 2015.6.22.>

③ 그 밖에 입주자저축의 납입방식·금액 및 조건 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <신설 2010.4.5., 2013.3.23.>

[전문개정 2009.2.3.]

제5절 삭제 <2015.1.6.>

제76조 삭제 <2015.1.6.>

제77조 삭제 <2015.1.6.>

제78조 삭제 <2015.1.6.>

제79조 삭제 <2009.2.3.>

제80조 삭제 <2015.1.6.>

제7장 삭제 <2015.7.24.>

제80조의2 삭제 <2015.7.24.>

제80조의3 삭제 <2015.7.24.>

제8장 협회 <개정 2009.2.3.>

제81조(협회의 설립 등) ① 등록사업자는 주택건설사업 및 대지조성사업의 전문화와 주택산업의 건전한 발전을 도모하기 위하여 주택사업자단체를 설립할 수 있다.

② 주택관리사등은 주택관리에 관한 기술·행정 및 법률 문제에 관한 연구와 그 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 주택관리사단체를 설립할 수 있다.

③ 삭제 <2015.8.11.>

④ 제1항부터 제3항까지에 따른 단체(이하 "협회"라 한다)는 각각 법인으로 한다.<신설 2013.8.6.>

⑤ 협회는 그 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립한다.<개정 2013.8.6.>

⑥ 이 법에 따라 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장으로부터 영업 및 자격의 정지처분을 받은 협회 회원의 권리·의무는 그 영업 및 자격의 정지기간 중에는 정지되며, 등록사업자의 등록 및 주택관리사등의 자격이 말소되거나 취소된 때에는 협회의 회원자격을 상실한다.<개정 2013.3.23., 2013.6.4., 2013.8.6.>

[전문개정 2009.2.3.]

제81조(협회의 설립 등) ① 등록사업자는 주택건설사업 및 대지조성사업의 전문화와 주택산업의 건전한 발전을 도모하기 위하여 주택사업자단체를 설립할 수 있다.

② 삭제 <2015.8.11.>

③ 삭제 <2015.8.11.>

④ 제1항에 따른 단체(이하 "협회"라 한다)는 법인으로 한다.<신설 2013.8.6., 2015.8.11.>

⑤ 협회는 그 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립한다.<개정 2013.8.6.>

⑥ 이 법에 따라 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장으로부터 영업의 정지처분을 받은 협회 회원의 권리·의무는 그 영업의 정지기간 중에는 정지되며, 등록사업자의 등록이 말소되거나 취소된 때에는 협회의 회원자격을 상실한다.<개정 2013.3.23., 2013.6.4., 2013.8.6., 2015.8.11.>

[전문개정 2009.2.3.]

[시행일 : 2016.6.30.] 제81조

제81조의2(공제사업) ① 제81조제2항에 따른 협회는 제55조의2에 따른 관리사무소장의 손해배상책임을 보장하기 위하여 공제사업을 할 수 있다.

② 협회는 제1항에 따른 공제사업을 하려면 공제규정을 제정하여 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다. 공제규정을 변경하려는 경우에도 또한 같다.<개정 2013.3.23.>

③ 제2항의 공제규정에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 공제사업의 범위, 공제계약의 내용, 공제금, 공제료, 회계 기준 및 책임준비금의 적립 비율 등 공제사업의 운용에 필요한 사항이 포함되어야 한다.

- ④ 협회는 공제사업을 다른 회계와 구분하여 별도의 회계로 관리하여야 하며, 책임준비금을 다른 용도로 사용하려는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.<개정 2013.3.23.>
- ⑤ 협회는 대통령령으로 정하는 바에 따라 매년도의 공제사업 운용 실적을 일간신문·협회보 등을 통하여 공제계약자에게 공시하여야 한다.
- ⑥ 국토교통부장관은 협회가 이 법 및 공제규정을 지키지 아니하여 공제사업의 건전성을 해칠 우려가 있다고 인정되는 경우에는 시정을 명하여야 한다.<개정 2013.3.23., 2013.12.24.>
- ⑦ 「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」에 따른 금융감독원 원장은 국토교통부장관이 요청한 경우에는 협회의 공제사업에 관하여 검사를 할 수 있다.<개정 2013.3.23.>
- [전문개정 2009.2.3.]

제81조의2 삭제 <2015.8.11.>

[시행일 : 2016.6.30.] 제81조의2

제82조(협회의 설립인가 등) ① 협회를 설립하려면 다음 각 호의 구분에 따른 인원수를 발기인으로 하여 정관을 마련한 후 창립총회의 의결을 거쳐 국토교통부장관의 인가를 받아야 한다. 주택사업자단체가 정관을 변경하려는 경우에도 또한 같다. <개정 2013.3.23., 2013.8.6.>

1. 주택사업자단체: 회원자격을 가진 자 50명 이상
2. 주택관리사단체: 공동주택의 관리사무소장으로 배치된 자의 5분의 1 이상
3. 삭제<2015.8.11.>

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 인가를 하였을 때에는 이를 지체 없이 공고하여야 한다.<개정 2013.3.23.>

[전문개정 2009.2.3.]

제82조(협회의 설립인가 등) ① 협회를 설립하려면 회원자격을 가진 자 50명 이상을 발기인으로 하여 정관을 마련한 후 창립총회의 의결을 거쳐 국토교통부장관의 인가를 받아야 한다. 협회가 정관을 변경하려는 경우에도 또한 같다. <개정 2013.3.23., 2013.8.6., 2015.8.11.>

1. 삭제<2015.8.11.>
2. 삭제<2015.8.11.>
3. 삭제<2015.8.11.>

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 인가를 하였을 때에는 이를 지체 없이 공고하여야 한다.<개정 2013.3.23.>

[전문개정 2009.2.3.]

[시행일 : 2016.6.30.] 제82조

제83조(「민법」의 준용) 협회에 관하여 이 법에서 규정한 것 외에는 「민법」 중 사단법인에 관한 규정을 준용한다. [전문개정 2009.2.3.]

제9장 삭제 <2015.6.22.>

제84조 삭제 <2015.6.22.>

제85조 삭제 <2015.6.22.>

제10장 보칙 <개정 2009.2.3.>

제86조(주택정책 관련 자료 등의 종합관리) 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. <개정 2010.4.5., 2013.3.23.>

② 국토교통부장관 또는 시·도지사는 제1항에 따른 주택 관련 정보를 종합관리하기 위하여 필요한 사항에 대하여 관련 기관·단체 등에 자료를 요청할 수 있다. 이 경우 관계 행정기관 등은 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다. <개정 2013.3.23.>

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 관계 기관·단체 등에 자료 제공 또는 확인을 요청할 수 있다.

[전문개정 2009.2.3.]

제87조(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. <개정 2013.3.23.>

② 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 이 법에 따른 권한 중 다음 각 호의 권한을 대통령령으로 정하는 바에 따라 주택산업 육성 및 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. <개정 2010.4.5., 2011.9.16., 2013.3.23., 2013.6.4., 2013.12.24., 2015.1.6., 2015.6.22.>

1. 삭제 <2015.6.22.>

2. 제9조에 따른 주택건설사업 등의 등록

3. 제15조에 따른 영업실적 등의 접수

3의2. 제24조의5제3항에 따른 부실감리자 현황에 대한 종합관리

3의3. 제43조의2에 따른 입주자대표회의의 운영교육

3의4. 제43조의3에 따른 소규모 공동주택의 안전관리

4. 제47조에 따른 장기수선계획의 조정교육

5. 제49조에 따른 시설물 안전교육

5의2. 제55조제5항에 따른 관리사무소장의 배치 내용 및 직인 신고의 접수

6. 제56조제1항에 따른 주택관리사보 자격시험의 시행

7. 제58조에 따른 주택관리업자 및 관리사무소장에 대한 교육

8. 제86조에 따른 주택정책 관련 자료의 종합관리

③ 국토교통부장관은 제38조의7제1항 및 제2항에 따른 관계 기관의 장에 대한 자료제공 요청에 관한 사무를 보건복지부장관 또는 지방자치단체의 장에게 위탁할 수 있다. <신설 2013.6.4.>

[전문개정 2009.2.3.]

제87조(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. <개정 2013.3.23.>

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. <개정 2010.4.5., 2011.9.16., 2013.3.23., 2013.6.4., 2013.12.24., 2015.1.6., 2015.6.22.>

1. 삭제 <2015.6.22.>

2. 제9조에 따른 주택건설사업 등의 등록

3. 제15조에 따른 영업실적 등의 접수

3의2. 제24조의5제3항에 따른 부실감리자 현황에 대한 종합관리

3의3. 삭제<2015.8.11.>

3의4. 삭제<2015.8.11.>

4. 삭제<2015.8.11.>

5. 삭제<2015.8.11.>

5의2. 삭제<2015.8.11.>

6. 삭제<2015.8.11.>

7. 삭제<2015.8.11.>

8. 제86조에 따른 주택정책 관련 자료의 종합관리

③ 국토교통부장관은 제38조의7제1항 및 제2항에 따른 관계 기관의 장에 대한 자료제공 요청에 관한 사무를 보건복지부장관 또는 지방자치단체의 장에게 위탁할 수 있다.<신설 2013.6.4.>

[전문개정 2009.2.3.]

[시행일 : 2016.6.30.] 제87조

제88조(등록증 등의 대여 등 금지) 등록사업자, 주택관리업자 및 주택관리사등은 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 이 법에서 정한 사업이나 업무를 수행 또는 시공하게 하거나 그 등록증 또는 자격증을 대여하여서는 아니 된다.

[전문개정 2009.2.3.]

제88조(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.<개정 2015.8.11.>

[전문개정 2009.2.3.]

[제목개정 2015.8.11.]

[시행일 : 2016.6.30.] 제88조

제89조(채납된 분양대금 등의 강제징수) ① 국가 또는 지방자치단체인 사업주체가 건설한 국민주택의 분양대금, 임대보증금 및 임대료가 채납된 경우에는 국가 또는 지방자치단체가 국세 또는 지방세 채납처분의 예에 따라 강제징수할 수 있다. 다만, 입주자가 장기간의 질병이나 그 밖의 부득이한 사유로 분양대금, 임대보증금 및 임대료를 채납한 경우에는 강제징수하지 아니할 수 있다.

② 한국토지주택공사 또는 지방공사는 그가 건설한 국민주택의 분양대금, 임대보증금 및 임대료가 채납된 경우에는 주택의 소재지를 관할하는 시장, 군수, 구청장에게 그 징수를 위탁할 수 있다.<개정 2010.4.5.>

③ 제2항에 따라 징수를 위탁받은 시장, 군수, 구청장은 지방세 채납처분의 예에 따라 이를 징수하여야 한다. 이 경우 한국토지주택공사 또는 지방공사는 시장, 군수, 구청장이 징수한 금액의 100분의 2에 해당하는 금액을 해당 시, 군, 구에 위탁수수료로 지급하여야 한다.<개정 2010.4.5.>

④ 국가 또는 지방자치단체가 관리주체인 경우 장기수선충당금 및 관리비의 징수에 관하여는 제1항을 준용한다.

[전문개정 2009.2.3.]

제89조(채납된 분양대금 등의 강제징수) ① 국가 또는 지방자치단체인 사업주체가 건설한 국민주택의 분양대금, 임대보증금 및 임대료가 채납된 경우에는 국가 또는 지방자치단체가 국세 또는 지방세 채납처분의 예에 따라 강제징수할 수 있다. 다만, 입주자가 장기간의 질병이나 그 밖의 부득이한 사유로 분양대금, 임대보증금 및 임대료를 채납한 경우에는 강제징수하지 아니할 수 있다.

② 한국토지주택공사 또는 지방공사는 그가 건설한 국민주택의 분양대금, 임대보증금 및 임대료가 채납된 경우에는 주택의 소재지를 관할하는 시장, 군수, 구청장에게 그 징수를 위탁할 수 있다.<개정 2010.4.5.>

③ 제2항에 따라 징수를 위탁받은 시장, 군수, 구청장은 지방세 채납처분의 예에 따라 이를 징수하여야 한다. 이 경우 한국토지주택공사 또는 지방공사는 시장, 군수, 구청장이 징수한 금액의 100분의 2에 해당하는 금액을 해당

시·군·구에 위탁수수료로 지급하여야 한다. <개정 2010.4.5.>

④ 삭제 <2015.8.11.>

[전문개정 2009.2.3.]

[시행일 : 2016.6.30.] 제89조

제89조의2(분양권 전매 등에 대한 신고포상금) 시·도지사는 제41조의2를 위반하여 분양권 등을 전매하거나 알선하는 자를 주무관청에 신고한 자에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 포상금을 지급할 수 있다. <개정 2011.9.16.>
[전문개정 2009.2.3.]

제90조(보고·검사 등) ① 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 필요하다고 인정할 때에는 이 법에 따른 인가·승인 또는 등록을 한 자에게 필요한 보고를 하게 하거나, 관계 공무원으로 하여금 사업장에 출입하여 필요한 검사를 하게 할 수 있다. <개정 2013.3.23.>

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.

③ 제1항에 따라 검사를 하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

[전문개정 2009.2.3.]

제91조(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. <개정 2013.3.23., 2013.12.24.>

[전문개정 2009.2.3.]

제92조(협회 등에 대한 지도·감독) ① 국토교통부장관은 협회를 지도·감독한다. <개정 2013.3.23.>

② 삭제 <2015.1.6.>

③ 삭제 <2015.1.6.>

④ 삭제 <2015.1.6.>

⑤ 삭제 <2015.1.6.>

[전문개정 2009.2.3.]

제93조(청문) 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 처분을 하려면 청문을 하여야 한다. <개정 2011.9.16., 2012.1.26., 2013.3.23., 2013.6.4.>

1. 제13조제1항에 따른 주택건설사업 등의 등록말소
2. 제16조제12항에 따른 사업계획승인의 취소
3. 제34조제2항에 따른 주택조합의 설립인가취소
4. 제42조제9항에 따른 행위허가의 취소
5. 제54조제1항에 따른 주택관리업의 등록말소
6. 제57조제1항에 따른 주택관리사등의 자격취소

[전문개정 2009.2.3.]

제93조(청문) 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 처분을 하려면 청문을 하여야 한다. <개정 2011.9.16., 2012.1.26., 2013.3.23., 2013.6.4.>

1. 제13조제1항에 따른 주택건설사업 등의 등록말소

2. 제16조제12항에 따른 사업계획승인의 취소
3. 제34조제2항에 따른 주택조합의 설립인가취소
4. 제42조제9항에 따른 행위허가의 취소
5. 삭제 <2015.8.11.>
6. 삭제 <2015.8.11.>

[전문개정 2009.2.3.]

[시행일 : 2016.6.30.] 제93조

제11장 벌칙 <개정 2009.2.3.>

제94조(벌칙) ① 제22조, 제24조, 제24조의3 또는 제42조의5를 위반하여 설계·시공 또는 감리를 함으로써 하자보수 책임기간에 제46조제3항에 따른 공동주택의 내력구조부에 중대한 하자를 발생시켜 일반인을 위험에 처하게 한 설계자·시공자·감리자·건축구조기술사 또는 사업주체는 10년 이하의 징역에 처한다. <개정 2013.12.24.>

② 제1항의 죄를 범하여 사람을 죽음에 이르게 하거나 다치게 한 자는 무기징역 또는 3년 이상의 징역에 처한다.

[전문개정 2009.2.3.]

제94조(벌칙) ① 제22조, 제24조, 제24조의3 또는 제42조의5를 위반하여 설계·시공 또는 감리를 함으로써 「공동주택관리법」 제36조제2항에 따른 담보책임기간에 같은 법 제37조제2항에 따른 공동주택의 내력구조부에 중대한 하자를 발생시켜 일반인을 위험에 처하게 한 설계자·시공자·감리자·건축구조기술사 또는 사업주체는 10년 이하의 징역에 처한다. <개정 2013.12.24., 2015.8.11.>

② 제1항의 죄를 범하여 사람을 죽음에 이르게 하거나 다치게 한 자는 무기징역 또는 3년 이상의 징역에 처한다.

[전문개정 2009.2.3.]

[시행일 : 2016.6.30.] 제94조

제95조(벌칙) ① 업무상 과실로 제94조제1항의 죄를 범한 자는 5년 이하의 징역이나 금고 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다.

② 업무상 과실로 제94조제2항의 죄를 범한 자는 10년 이하의 징역이나 금고 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다.

[전문개정 2009.2.3.]

제95조의2(벌칙) 제38조의7제5항 및 제62조의2제3항을 위반한 사람은 5년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다. <개정 2014.5.21.>

[본조신설 2013.6.4.]

제96조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다. <개정 2011.9.16.>

1. 제39조제1항을 위반한 자
2. 제41조의2제1항을 위반하여 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 전매하거나 이의 전매를 알선한 자
3. 제42조제4항을 위반하여 리모델링주택조합이 설립인가를 받기 전에 또는 입주자대표회의가 소유자 전원의 동의를 받기 전에 시공자를 선정한 자 및 시공자로 선정된 자
4. 제42조제5항을 위반하여 경쟁입찰의 방법에 의하지 아니하고 시공자를 선정한 자 및 시공자로 선정된 자

[전문개정 2009.2.3.]

제96조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다. <개정 2011.9.16., 2015.12.29.>

1. 제32조에 따라 설립된 주택조합(리모델링주택조합은 제외한다)의 조합원이 아닌 자로서 주택조합의 가입을 알선하면서 주택가격 외의 수수료를 받거나 그 밖의 명목으로 금품을 받은 자
2. 제39조제1항을 위반한 자
3. 제41조의2제1항을 위반하여 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 전매하거나 이의 전매를 알선한 자
4. 제42조제4항을 위반하여 리모델링주택조합이 설립인가를 받기 전에 또는 입주자대표회의가 소유자 전원의 동의를 받기 전에 시공자를 선정한 자 및 시공자로 선정된 자
5. 제42조제5항을 위반하여 경쟁입찰의 방법에 의하지 아니하고 시공자를 선정한 자 및 시공자로 선정된 자

[전문개정 2009.2.3.]

[시행일 : 2016.6.30.] 제96조

제97조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다. 다만, 제2호, 제7호 또는 제13호의2에 해당하는 자로서 그 위반행위로 얻은 이익의 100분의 50에 해당하는 금액이 2천만원 이하를 초과하는 자는 2년 이하의 징역 또는 그 이익의 2배에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처한다. <개정 2011.9.16., 2012.1.26., 2013.6.4., 2013.8.6., 2013.12.24., 2014.12.31., 2015.6.22.>

1. 제9조에 따른 등록을 하지 아니하거나, 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록을 하고 같은 조의 사업을 한 자
2. 제16조제1항·제3항 또는 제5항에 따른 사업계획의 승인 또는 변경승인을 받지 아니하고 사업을 시행하는 자
3. 제20조제1항 또는 제2항을 위반하여 주택건설공사를 시행하거나 시행하게 한 자
4. 제21조에 따른 주택건설기준 등을 위반하여 사업을 시행한 자
- 4의2. 제21조의2를 위반하여 공동주택성능에 대한 등급을 표시하지 아니하거나 거짓으로 표시한 자
5. 제21조의3에 따른 환기시설을 설치하지 아니한 자
- 5의2. 고의로 제22조를 위반하여 설계하거나 시공함으로써 사업주체 또는 입주자에게 손해를 입힌 자
- 5의3. 고의로 제24조제2항에 따른 감리업무를 게을리하여 위법한 주택건설공사를 시공함으로써 사업주체 또는 입주자에게 손해를 입힌 자
6. 제29조제4항을 위반하여 주택 또는 대지를 사용하게 하거나 사용한 자(제42조제8항에 따라 준용되는 경우를 포함한다)
7. 제32조에 따라 설립된 주택조합(리모델링주택조합은 제외한다)의 조합원이 아닌 자로서 주택조합의 가입을 알선하면서 주택가격 외의 수수료를 받거나 그 밖의 명목으로 금품을 받은 자
8. 제32조제5항 단서를 위반하여 지역조합의 구성원을 선정한 자
9. 제38조제1항을 위반하여 주택을 건설·공급한 자
10. 제38조의2제1항 또는 제5항을 위반하여 주택을 공급한 자
11. 제38조제3항을 위반하여 건축물을 건설·공급한 자
12. 제38조의4제1항 또는 제3항을 위반하여 견본주택을 건설하거나 유지관리한 자
13. 제40조제1항을 위반하여 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 자
- 13의2. 제43조의4제1항을 위반하여 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공한 자
14. 제53조제1항에 따른 등록을 하지 아니하고 주택관리업을 운영한 자 또는 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 자
- 14의2. 삭제 <2015.8.11.>
15. 제70조제3항에 따른 조치를 위반한 자

[전문개정 2009.2.3.]

제97조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다. 다만, 제2호, 제7호 또는 제13호의2에 해당하는 자로서 그 위반행위로 얻은 이익의 100분의 50에 해당하는 금액이 2천만원 이하를 초과하는 자는 2년 이하의 징역 또는 그 이익의 2배에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처한다. <개정 2011.9.16., 2012.1.26., 2013.6.4., 2013.8.6., 2013.12.24., 2014.12.31., 2015.6.22., 2015.7.24.>

1. 제9조에 따른 등록을 하지 아니하거나, 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록을 하고 같은 조의 사업을 한 자
 2. 제16조제1항·제3항 또는 제5항에 따른 사업계획의 승인 또는 변경승인을 받지 아니하고 사업을 시행하는 자
 3. 제20조제1항 또는 제2항을 위반하여 주택건설공사를 시행하거나 시행하게 한 자
 4. 제21조에 따른 주택건설기준 등을 위반하여 사업을 시행한 자
 - 4의2. 제21조의2를 위반하여 공동주택성능에 대한 등급을 표시하지 아니하거나 거짓으로 표시한 자
 5. 제21조의3에 따른 환기시설을 설치하지 아니한 자
 - 5의2. 고의로 제22조를 위반하여 설계하거나 시공함으로써 사업주체 또는 입주자에게 손해를 입힌 자
 - 5의3. 고의로 제24조제2항에 따른 감리업무를 게을리하여 위법한 주택건설공사를 시공함으로써 사업주체 또는 입주자에게 손해를 입힌 자
 6. 제29조제4항을 위반하여 주택 또는 대지를 사용하게 하거나 사용한 자(제42조제8항에 따라 준용되는 경우를 포함한다)
 7. 제32조에 따라 설립된 주택조합(리모델링주택조합은 제외한다)의 조합원이 아닌 자로서 주택조합의 가입을 알선하면서 주택가격 외의 수수료를 받거나 그 밖의 명목으로 금품을 받은 자
 8. 제32조제7항 단서를 위반하여 지역조합의 구성원을 선정한 자
 9. 제38조제1항을 위반하여 주택을 건설·공급한 자
 10. 제38조의2제1항 또는 제5항을 위반하여 주택을 공급한 자
 11. 제38조제3항을 위반하여 건축물을 건설·공급한 자
 12. 제38조의4제1항 또는 제3항을 위반하여 건분주택을 건설하거나 유지관리한 자
 13. 제40조제1항을 위반하여 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 자
 - 13의2. 제43조의4제1항을 위반하여 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공한 자
 14. 제53조제1항에 따른 등록을 하지 아니하고 주택관리업을 운영한 자 또는 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 자
 - 14의2. 삭제 <2015.8.11.>
 15. 제70조제3항에 따른 조치를 위반한 자
- [전문개정 2009.2.3.]
- [시행일 : 2016.1.25.] 제97조제8호

제97조의2(벌칙) 제38조의5제4항을 위반하여 고의로 잘못된 심사를 한 자는 2년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다. <개정 2014.12.31.>

[전문개정 2009.2.3.]

제98조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다. <개정 2013.6.4., 2013.8.6., 2013.12.24., 2015.6.22.>

1. 제13조 또는 제57조에 따른 영업정지기간 또는 자격정지기간에 영업을 한 자
2. 과실로 제22조를 위반하여 설계하거나 시공함으로써 사업주체 또는 입주자에게 손해를 입힌 자
3. 과실로 제24조제2항에 따른 감리업무를 게을리하여 위법한 주택건설공사를 시공함으로써 사업주체 또는 입주자에게 손해를 입힌 자
4. 제24조제5항을 위반하여 시정 통지를 받고도 계속하여 주택건설공사를 시공한 시공자 및 사업주체
- 4의2. 제24조의3제1항에 따른 건축구조기술사의 협력, 제42조의3제5항에 따른 안전진단기준, 제42조의4제3항에 따른 검토기준 또는 제42조의5에 따른 구조기준을 위반하여 사업주체, 입주자 또는 사용자에게 손해를 입힌 자
- 4의3. 제24조의5제2항에 따른 시정명령에도 불구하고 필요한 조치를 하지 아니하고 감리를 한 자
5. 제34조제3항에 따른 회계감사를 받지 아니한 자
6. 제42조제2항 및 제3항을 위반한 자(같은 조 제2항 각 호의 행위 중 신고대상 행위를 신고하지 아니하고 행한 자는 제외한다)

7. 삭제 <2013.12.24.>

7의2. 삭제 <2015.8.11.>

8. 제54조에 따른 영업정지기간에 영업을 한 자나 주택관리업의 등록이 말소된 후 영업을 한 자
9. 제56조에 따라 주택관리사등의 자격을 취득하지 아니하고 관리사무소장의 업무를 수행한 자 또는 해당 자격이 없는 자에게 이를 수행하게 한 자
10. 제59조제1항, 제3항 또는 제4항과 제90조제1항에 따른 조사, 검사 또는 감사를 거부·방해 또는 기피한 자
11. 제88조를 위반하여 등록증 등의 대여 등을 한 자
12. 제91조에 따른 공사 중지 등의 명령을 위반한 자

[전문개정 2009.2.3.]

제98조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다. <개정 2013.6.4., 2013.8.6., 2013.12.24., 2015.6.22., 2015.8.11.>

1. 제13조에 따른 영업정지기간 또는 자격정지기간에 영업을 한 자
2. 과실로 제22조를 위반하여 설계하거나 시공함으로써 사업주체 또는 입주자에게 손해를 입힌 자
3. 과실로 제24조제2항에 따른 감리업무를 게을리하여 위법한 주택건설공사를 시공함으로써 사업주체 또는 입주자에게 손해를 입힌 자
4. 제24조제5항을 위반하여 시정 통지를 받고도 계속하여 주택건설공사를 시공한 시공자 및 사업주체
- 4의2. 제24조의3제1항에 따른 건축구조기술사의 협력, 제42조의3제5항에 따른 안전진단기준, 제42조의4제3항에 따른 검토기준 또는 제42조의5에 따른 구조기준을 위반하여 사업주체, 입주자 또는 사용자에게 손해를 입힌 자
- 4의3. 제24조의5제2항에 따른 시정명령에도 불구하고 필요한 조치를 하지 아니하고 감리를 한 자
5. 제34조제3항에 따른 회계감사를 받지 아니한 자
6. 제42조제2항 및 제3항을 위반한 자
7. 삭제 <2013.12.24.>
- 7의2. 삭제 <2015.8.11.>
8. 삭제 <2015.8.11.>
9. 삭제 <2015.8.11.>
10. 제90조제1항에 따른 검사 등을 거부·방해 또는 기피한 자
11. 제88조를 위반하여 등록증의 대여 등을 한 자
12. 제91조에 따른 공사 중지 등의 명령을 위반한 자

[전문개정 2009.2.3.]

[시행일 : 2016.6.30.] 제98조

제99조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제43조제4항에 따른 기술인력 또는 장비를 갖추지 아니하고 관리행위를 한 자
2. 제55조제1항을 위반하여 주택관리사등을 배치하지 아니한 자

[전문개정 2009.2.3.]

제99조 삭제 <2015.8.11.>

[시행일 : 2016.6.30.] 제99조

제100조(양벌규정) ① 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제94조의 위반행위를 하면 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에게도 10억원 이하의 벌금에 처한다. 다만, 법인 또는 개인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

② 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제95조부터 제98조까지의 어느 하나에 해당하는 위반행위를 하면 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에도 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.

[전문개정 2009.2.3.]

제101조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 2천만원 이하의 과태료를 부과한다. <개정 2013.6.4.>

1. 제46조제7항을 위반하여 하자보수보증금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 자
2. 삭제 <2015.7.24.>

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다. <개정 2011.9.16., 2013.6.4., 2013.12.24., 2014.5.21.>

1. 제24조의3제1항을 위반하여 건축구조기술사의 협력을 받지 아니한 자
2. 제43조제6항을 위반하여 공동주택의 관리업무를 인계하지 아니한 자
3. 제43조의4제2항을 위반하여 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 자
4. 제45조의3제1항 또는 제2항을 위반하여 회계감사를 받지 아니하거나 부정한 방법으로 받은 자
5. 제45조의3제5항을 위반하여 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 자
- 5의2. 제46조의2제2항제1호에 따라 하자로 판정받은 내력구조부 또는 시설물에 대한 하자보수를 하지 아니한 자
6. 제47조제2항을 위반하여 수립되거나 조정된 장기수선계획에 따라 주요 시설을 교체하거나 보수하지 아니한 입주자대표회의의 대표자

7. 제59조제1항에 따른 보고 또는 자료 제출 등의 명령을 위반한 자

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 5백만원 이하의 과태료를 부과한다. <개정 2010.4.5., 2011.9.16., 2012.1.26., 2012.12.18., 2013.6.4., 2013.8.6., 2013.12.24., 2015.6.22.>

1. 제16조제10항에 따른 신고를 하지 아니한 자
2. 제24조제3항에 따른 보고를 하지 아니하거나 거짓으로 보고를 한 감리자
- 2의2. 제24조의2제2항에 따른 보고를 하지 아니하거나 거짓으로 보고를 한 감리자
3. 제38조제2항을 위반하여 주택을 공급받은 자
4. 제42조제1항을 위반하여 공동주택을 관리한 자
5. 제42조제2항 각 호의 행위를 신고하지 아니하고 행한 자
6. 제43조제3항에 따른 입주자대표회의의 구성신고를 하지 아니한 자
7. 제43조제4항에 따른 자치관리기구를 구성하지 아니한 자
- 7의2. 제43조제7항 또는 제45조제5항을 위반하여 주택관리업자 또는 사업자를 선정한 자
8. 제45조제4항에 따른 공개를 하지 아니한 자
- 8의2. 제45조의3제3항을 위반하여 회계감사의 결과를 보고 또는 공개하지 아니하거나 거짓으로 보고 또는 공개한 자
- 8의3. 제45조의4제1항을 위반하여 장부를 작성 또는 보관하지 아니하거나 거짓으로 작성한 자 또는 같은 조 제2항에 따른 요구에 응하지 아니하거나 거짓으로 응한 자
- 8의4. 제45조의5를 위반하여 계약서를 공개하지 아니하거나 거짓으로 공개한 자
- 8의5. 제46조제7항에 따른 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자
9. 삭제 <2014.5.21.>
- 9의2. 제46조의5제2항에 따른 조정등에 대한 답변서를 위원회에 제출하지 아니한 자
- 9의3. 제46조의5제3항에 따른 조정등에 응하지 아니한 자

10. 제47조를 위반하여 장기수선계획을 수립하지 아니하거나 검토하지 아니한 자 또는 장기수선계획에 대한 검토 사항을 기록하고 보관하지 아니한 자
11. 제49조에 따른 안전관리계획을 수립 및 시행하지 아니하거나 교육을 받지 아니한 자
12. 제51조에 따른 장기수선충당금을 적립하지 아니한 자
13. 제53조제1항에 따른 주택관리업의 등록사항 변경신고를 하지 아니한 자
- 13의2. 삭제<2015.8.11.>
- 13의3. 삭제<2015.8.11.>
14. 제55조제5항에 따른 신고를 하지 아니한 자
- 14의2. 제55조의2제3항에 따른 보증보험 등에 가입한 사실을 입증하는 서류를 제출하지 아니한 자
15. 제58조에 따른 교육을 받지 아니한 자
16. 삭제<2013.12.24.>
17. 삭제<2015.7.24.>
18. 삭제<2015.7.24.>
19. 제90조제1항에 따른 보고 또는 검사의 명령을 위반한 자
- ④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 부과한다.<개정 2011.9.16., 2013.3.23.>
[전문개정 2009.2.3.]
[시행일:2014.6.25.] 제101조제2항제7호, 제101조제3항
[시행일:2015.1.1.] 제101조제2항제4호, 제101조제2항제5호, 제101조제3항제7호의2(전자입찰방식의 의무화에 관한 부분에 한정한다), 제101조제3항제8호의2

제101조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 2천만원 이하의 과태료를 부과한다. <개정 2013.6.4.>

1. 제46조제7항을 위반하여 하자보수보증금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 자
2. 삭제<2015.7.24.>
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.<개정 2011.9.16., 2013.6.4., 2013.12.24., 2014.5.21., 2015.7.24.>
 1. 제24조의3제1항을 위반하여 건축구조기술사의 협력을 받지 아니한 자
 2. 제43조제6항을 위반하여 공동주택의 관리업무를 인계하지 아니한 자
 3. 제43조의4제2항을 위반하여 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 자
 4. 제45조의3제1항 또는 제2항을 위반하여 회계감사를 받지 아니하거나 부정한 방법으로 받은 자
 5. 제45조의3제5항을 위반하여 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 자
 - 5의2. 제46조의2제2항제1호에 따라 하자로 판정받은 내력구조부 또는 시설물에 대한 하자보수를 하지 아니한 자
 6. 제47조제2항을 위반하여 수립되거나 조정된 장기수선계획에 따라 주요 시설을 교체하거나 보수하지 아니한 입주자대표회의의 대표자
 7. 제59조제1항에 따른 보고 또는 자료 제출 등의 명령을 위반한 자
- ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 5백만원 이하의 과태료를 부과한다.<개정 2010.4.5., 2011.9.16., 2012.1.26., 2012.12.18., 2013.6.4., 2013.8.6., 2013.12.24., 2015.6.22., 2015.7.24.>
 1. 제16조제10항에 따른 신고를 하지 아니한 자
 2. 제24조제3항에 따른 보고를 하지 아니하거나 거짓으로 보고를 한 감리자
 - 2의2. 제24조의2제2항에 따른 보고를 하지 아니하거나 거짓으로 보고를 한 감리자
 3. 제38조제2항을 위반하여 주택을 공급받은 자

4. 제42조제1항을 위반하여 공동주택을 관리한 자
5. 제42조제2항 각 호의 행위를 신고하지 아니하고 행한 자
6. 제43조제3항에 따른 입주자대표회의의 구성신고를 하지 아니한 자
7. 제43조제4항에 따른 자치관리기구를 구성하지 아니한 자
- 7의2. 제43조제7항 또는 제45조제5항을 위반하여 주택관리업자 또는 사업자를 선정한 자
8. 제45조제4항에 따른 공개를 하지 아니한 자
- 8의2. 제45조의3제3항을 위반하여 회계감사의 결과를 보고 또는 공개하지 아니하거나 거짓으로 보고 또는 공개한 자
- 8의3. 제45조의4제1항을 위반하여 장부를 작성 또는 보관하지 아니하거나 거짓으로 작성한 자 또는 같은 조 제2항에 따른 요구에 응하지 아니하거나 거짓으로 응한 자
- 8의4. 제45조의5를 위반하여 계약서를 공개하지 아니하거나 거짓으로 공개한 자
- 8의5. 제46조제7항에 따른 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자
9. 삭제 <2014.5.21.>
- 9의2. 제46조의5제2항에 따른 조정등에 대한 답변서를 위원회에 제출하지 아니한 자
- 9의3. 제46조의5제3항에 따른 조정등에 응하지 아니한 자
10. 제47조를 위반하여 장기수선계획을 수립하지 아니하거나 검토하지 아니한 자 또는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하지 아니한 자
11. 제49조에 따른 안전관리계획을 수립 및 시행하지 아니하거나 교육을 받지 아니한 자
12. 제51조에 따른 장기수선충당금을 적립하지 아니한 자
13. 제53조제1항에 따른 주택관리업의 등록사항 변경신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자
- 13의2. 삭제 <2015.8.11.>
- 13의3. 삭제 <2015.8.11.>
14. 제55조제5항에 따른 신고를 하지 아니한 자
- 14의2. 제55조의2제3항에 따른 보증보험 등에 가입한 사실을 입증하는 서류를 제출하지 아니한 자
15. 제58조에 따른 교육을 받지 아니한 자
16. 삭제 <2013.12.24.>
17. 삭제 <2015.7.24.>
18. 삭제 <2015.7.24.>
19. 제90조제1항에 따른 보고 또는 검사의 명령을 위반한 자
- ④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 부과한다. <개정 2011.9.16., 2013.3.23.>
- [전문개정 2009.2.3.]
- [시행일 : 2014.6.25.] 제101조제2항제7호, 제101조제3항
- [시행일 : 2015.1.1.] 제101조제2항제4호, 제101조제2항제5호, 제101조제3항제7호의2(전자입찰방식의 의무화에 관한 부분에 한정한다), 제101조제3항제8호의2
- [시행일 : 2016.1.25.] 제101조제2항제3호, 제101조제3항제13호

제101조의2 삭제 <2015.7.24.>

제102조(벌칙 적용 시의 공무원 의제) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 「형법」 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다. <개정 2010.4.5., 2014.12.31.>

1. 제24조에 따라 감리업무를 수행하는 자
2. 제38조의5에 따른 분양가심사위원회의 위원 중 공무원이 아닌 자

3. 제46조의3에 따른 하자심사·분쟁조정위원회의 위원 중 공무원이 아닌 자
4. 제46조의7제1항에 따라 하자진단을 실시하는 자

[전문개정 2009.2.3.]

제102조(벌칙 적용 시의 공무원 의제) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 「형법」 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다. <개정 2010.4.5., 2014.12.31.>

1. 제24조에 따라 감리업무를 수행하는 자
2. 제38조의5에 따른 분양가심사위원회의 위원 중 공무원이 아닌 자
3. 삭제 <2015.8.11.>
4. 삭제 <2015.8.11.>

[전문개정 2009.2.3.]

[시행일 : 2016.6.30.] 제102조

부칙 <제388호, 2015.12.31.>

이 규칙은 2016년 1월 1일부터 시행한다.