



주택법 시행령

[시행 2022. 1. 4.] [대통령령 제32318호, 2022. 1. 4., 일부개정]

국토교통부 (주택정책과-주택조합제도) 044-201-3332
 국토교통부 (주택건설공급과-주택감리제도) 044-201-3378
 국토교통부 (주택기금과-국민주택채권) 044-201-3340
 국토교통부 (주택정비과-공동주택 리모델링) 044-201-3386
 국토교통부 (주택기금과-주택공급질서) 044-201-3343
 국토교통부 (주택건설공급과-사업계획승인) 044-201-3370
 국토교통부 (주택기금과) 044-201-3351
 국토교통부 (주택정비과) 044-201-3392

제1장 총칙

제1조(목적) 이 영은 「주택법」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(단독주택의 종류와 범위) 「주택법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제2호에 따른 단독주택의 종류와 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호가목에 따른 단독주택
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호나목에 따른 다중주택
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호다목에 따른 다가구주택

제3조(공동주택의 종류와 범위) ① 법 제2조제3호에 따른 공동주택의 종류와 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트(이하 “아파트”라 한다)
 2. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호나목에 따른 연립주택(이하 “연립주택”이라 한다)
 3. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호다목에 따른 다세대주택(이하 “다세대주택”이라 한다)
- ② 제1항 각 호의 공동주택은 그 공급기준 및 건설기준 등을 고려하여 국토교통부령으로 종류를 세분할 수 있다.

제4조(준주택의 종류와 범위) 법 제2조제4호에 따른 준주택의 종류와 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목에 따른 기숙사
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호거목 및 제15호다목에 따른 다중생활시설
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호나목에 따른 노인복지시설 중 「노인복지법」 제32조제1항제3호의 노인복지주택
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호나목2)에 따른 오피스텔

제5조(주택단지의 구분기준이 되는 도로) ① 법 제2조제12호라목에서 “대통령령으로 정하는 시설”이란 보행자 및 자동차의 통행이 가능한 도로로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 도로를 말한다. <개정 2019. 7. 2.>

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설(이하 “도시·군계획시설”이라 한다)인 도로로서 국토교통부령으로 정하는 도로
 2. 「도로법」 제10조에 따른 일반국도·특별시도·광역시도 또는 지방도
 3. 그 밖에 관계 법령에 따라 설치된 도로로서 제1호 및 제2호에 준하는 도로
- ② 제1항에도 불구하고 법 제15조에 따른 사업계획승인권자(이하 “사업계획승인권자”라 한다)가 다음 각 호의 요건을 모두 충족한다고 인정하여 사업계획을 승인한 도로는 주택단지의 구분기준이 되는 도로에서 제외한다. <신설 2019. 7. 2.>
1. 인근 주민의 통행권 확보 및 교통편의 제고 등을 위해 기존의 도로를 국토교통부령으로 정하는 기준에 적합하게 유지·변경할 것

2. 보행자 통행의 편리성 및 안전성을 확보하기 위한 시설을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 설치할 것

제6조(부대시설의 범위) 법 제2조제13호다목에서 “대통령령으로 정하는 시설 또는 설비”란 다음 각 호의 시설 또는 설비를 말한다. <개정 2019. 7. 2.>

1. 보안등, 대문, 경비실 및 자전거보관소
2. 조경시설, 옹벽 및 축대
3. 안내표지판 및 공중화장실
4. 저수시설, 지하양수시설 및 대피시설
5. 쓰레기 수거 및 처리시설, 오수처리시설, 정화조
6. 소방시설, 냉난방공급시설(지역난방공급시설은 제외한다) 및 방범설비
7. 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 전기자동차에 전기를 충전하여 공급하는 시설
8. 「전기통신사업법」 등 다른 법령에 따라 거주자의 편익을 위해 주택단지에 의무적으로 설치해야 하는 시설로서 사업주체 또는 입주자의 설치 및 관리 의무가 없는 시설
9. 그 밖에 제1호부터 제8호까지의 시설 또는 설비와 비슷한 것으로서 사업계획승인권자가 주택의 사용 및 관리를 위해 필요하다고 인정하는 시설 또는 설비

제7조(복리시설의 범위) 법 제2조제14호나목에서 “대통령령으로 정하는 공동시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

<개정 2019. 7. 2.>

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호에 따른 제1종 근린생활시설
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호에 따른 제2종 근린생활시설(충포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외한다)
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호에 따른 종교시설
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호에 따른 판매시설 중 소매시장 및 상점
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호에 따른 교육연구시설
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호에 따른 노유자시설
7. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호에 따른 수련시설
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호에 따른 업무시설 중 금융업소
9. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 지식산업센터
10. 「사회복지사업법」 제2조제5호에 따른 사회복지관
11. 공동작업장
12. 주민공동시설
13. 도시·군계획시설인 시장
14. 그 밖에 제1호부터 제13호까지의 시설과 비슷한 시설로서 국토교통부령으로 정하는 공동시설 또는 사업계획승인권자가 거주자의 생활복리 또는 편익을 위하여 필요하다고 인정하는 시설

제8조(공구의 구분기준) 법 제2조제18호에서 “대통령령으로 정하는 기준”이란 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 것을 말한다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설을 설치하거나 공간을 조성하여 6미터 이상의 너비로 공구 간 경계를 설정할 것
 - 가. 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제26조에 따른 주택단지 안의 도로
 - 나. 주택단지 안의 지상에 설치되는 부설주차장
 - 다. 주택단지 안의 옹벽 또는 축대

- 라. 식재·조경이 된 녹지
- 마. 그 밖에 어린이놀이터 등 부대시설이나 복리시설로서 사업계획 승인권자가 적합하다고 인정하는 시설
- 2. 공구별 세대수는 300세대 이상으로 할 것

제9조(세대구분형 공동주택) ① 법 제2조제19호에서 “대통령령으로 정하는 건설기준, 설치기준, 면적기준 등에 적합한 주택”이란 다음 각 호의 구분에 따른 요건을 충족하는 공동주택을 말한다. <개정 2019. 2. 12., 2020. 7. 24.>

1. 법 제15조에 따른 사업계획의 승인을 받아 건설하는 공동주택의 경우: 다음 각 목의 요건을 모두 충족할 것
 - 가. 세대별로 구분된 각각의 공간마다 별도의 욕실, 부엌과 현관을 설치할 것
 - 나. 하나의 세대가 통합하여 사용할 수 있도록 세대 간에 연결문 또는 경량구조의 경계벽 등을 설치할 것
 - 다. 세대구분형 공동주택의 세대수가 해당 주택단지 안의 공동주택 전체 세대수의 3분의 1을 넘지 않을 것
 - 라. 세대별로 구분된 각각의 공간의 주거전용면적(주거의 용도로만 쓰이는 면적으로서 법 제2조제6호 후단에 따른 방법으로 산정된 것을 말한다. 이하 같다) 합계가 해당 주택단지 전체 주거전용면적 합계의 3분의 1을 넘지 않는 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 주거전용면적의 비율에 관한 기준을 충족할 것
 2. 「공동주택관리법」 제35조에 따른 행위의 허가를 받거나 신고를 하고 설치하는 공동주택의 경우: 다음 각 목의 요건을 모두 충족할 것
 - 가. 구분된 공간의 세대수는 기존 세대를 포함하여 2세대 이하일 것
 - 나. 세대별로 구분된 각각의 공간마다 별도의 욕실, 부엌과 구분 출입문을 설치할 것
 - 다. 세대구분형 공동주택의 세대수가 해당 주택단지 안의 공동주택 전체 세대수의 10분의 1과 해당 동의 전체 세대수의 3분의 1을 각각 넘지 않을 것. 다만, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)이 부대시설의 규모 등 해당 주택단지의 여건을 고려하여 인정하는 범위에서 세대수의 기준을 넘을 수 있다.
 - 라. 구조, 화재, 소방 및 피난안전 등 관계 법령에서 정하는 안전 기준을 충족할 것
- ② 제1항에 따라 건설 또는 설치되는 주택과 관련하여 법 제35조에 따른 주택건설기준 등을 적용하는 경우 세대구분형 공동주택의 세대수는 그 구분된 공간의 세대수에 관계없이 하나의 세대로 산정한다. <개정 2019. 2. 12.>

제10조(도시형 생활주택) ① 법 제2조제20호에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역에 건설하는 다음 각 호의 주택을 말한다.

1. 원룸형 주택: 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 공동주택
 - 가. 세대별 주거전용면적은 50제곱미터 이하일 것
 - 나. 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실 및 부엌을 설치할 것
 - 다. 욕실 및 보일러실을 제외한 부분을 하나의 공간으로 구성할 것. 다만, 주거전용면적이 30제곱미터 이상인 경우에는 두 개의 공간으로 구성할 수 있다.
 - 라. 지하층에는 세대를 설치하지 아니할 것
 2. 단지형 연립주택: 원룸형 주택이 아닌 연립주택. 다만, 「건축법」 제5조제2항에 따라 같은 법 제4조에 따른 건축위원회 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개층까지 건축할 수 있다.
 3. 단지형 다세대주택: 원룸형 주택이 아닌 다세대주택. 다만, 「건축법」 제5조제2항에 따라 같은 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개층까지 건축할 수 있다.
- ② 하나의 건축물에는 도시형 생활주택과 그 밖의 주택을 함께 건축할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 예외로 한다. <개정 2021. 10. 14.>
1. 원룸형 주택과 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택 1세대를 함께 건축하는 경우
 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호다목에 따른 준주거지역 또는 같은 항 제2호에 따른 상업지역에서 원룸형 주택과 도시형 생활주택 외의 주택을 함께 건축하는 경우
 - ③ 하나의 건축물에는 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택과 원룸형 주택을 함께 건축할 수 없다.

제11조(에너지절약형 친환경주택의 건설기준 및 종류·범위) 법 제2조제21호에 따른 에너지절약형 친환경주택의 종류·범위 및 건설기준은 「주택건설기준 등에 관한 규정」으로 정한다.

제12조(건강친화형 주택의 건설기준) 법 제2조제22호에 따른 건강친화형 주택의 건설기준은 「주택건설기준 등에 관한 규정」으로 정한다.

제12조의2(공공택지의 범위) 법 제2조제24호차목에서 “대통령령으로 정하는 사업”이란 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제19조제1항에 따라 토지 등을 수용하거나 사용하는 방식으로 시행되는 사업으로서 다음 각 호의 사업을 말한다. 다만, 다음 각 호의 사업에 대한 사업계획 또는 시행계획의 승인·인가 등을 받기 위하여 관계 법령에 따라 토지, 물건 또는 권리의 소유자나 소유자 외 권리자의 동의를 받아야 하는 사업(승인권자 또는 인가권자 등이 사업시행자에 해당하여 승인·인가 등을 받지 않는 사업으로서 관계 법령에 따라 토지, 물건 또는 권리의 소유자나 소유자 외 권리자의 동의를 받아야 하는 사업을 포함한다)은 제외한다.

1. 다음 각 목의 자가 시행하는 사업

가. 국가 또는 지방자치단체

나. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관

다. 「지방공기업법」에 따른 지방공기업

라. 「지방자치법」 제159조에 따른 지방자치단체조합

2. 제1호 각 목의 자 중 하나 이상이 출자한 비율의 합이 100분의 50을 초과하는 법인이 시행하는 다음 각 목의 사업

가. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 별표 제1호(10)·(11)·(12)·(17)의 사업 및 같은 표 제2호(3)·(6)·(8)·(10)·(13)·(14)·(15)·(16)·(17)·(20)·(22)·(26)·(27)·(30)·(31)·(32)·(33)·(34)·(35)·(38)·(39)·(41)·(42)·(43)·(48)·(50)·(52)·(53)·(54)·(59)·(64)·(65)·(67)·(68)·(69)·(70)·(71)·(73)·(77)·(80)·(81)·(83)·(84)·(85)·(86)·(87)·(88)·(89)·(92)의 사업

나. 「공항시설법」 제2조제9호의 공항개발사업

다. 「규제자유특구 및 지역특화발전특구에 관한 규제특례법」 제2조제7호의 특화사업

라. 「물환경보전법」 제2조제17호의 공공폐수처리시설 설치 사업

마. 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」 제2조제7호의 철도건설사업

[본조신설 2021. 10. 14.]

제12조의2(공공택지의 범위) 법 제2조제24호차목에서 “대통령령으로 정하는 사업”이란 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제19조제1항에 따라 토지 등을 수용하거나 사용하는 방식으로 시행되는 사업으로서 다음 각 호의 사업을 말한다. 다만, 다음 각 호의 사업에 대한 사업계획 또는 시행계획의 승인·인가 등을 받기 위하여 관계 법령에 따라 토지, 물건 또는 권리의 소유자나 소유자 외 권리자의 동의를 받아야 하는 사업(승인권자 또는 인가권자 등이 사업시행자에 해당하여 승인·인가 등을 받지 않는 사업으로서 관계 법령에 따라 토지, 물건 또는 권리의 소유자나 소유자 외 권리자의 동의를 받아야 하는 사업을 포함한다)은 제외한다. <개정 2021. 12. 16.>

1. 다음 각 목의 자가 시행하는 사업

가. 국가 또는 지방자치단체

나. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관

다. 「지방공기업법」에 따른 지방공기업

라. 「지방자치법」 제176조에 따른 지방자치단체조합

2. 제1호 각 목의 자 중 하나 이상이 출자한 비율의 합이 100분의 50을 초과하는 법인이 시행하는 다음 각 목의 사업

가. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 별표 제1호(10)·(11)·(12)·(17)의 사업 및 같은 표 제2호(3)·(6)·(8)·(10)·(13)·(14)·(15)·(16)·(17)·(20)·(22)·(26)·(27)·(30)·(31)·(32)·(33)·

(34) · (35) · (38) · (39) · (41) · (42) · (43) · (48) · (50) · (52) · (53) · (54) · (59) · (64) · (65) · (67) · (68) · (69) · (70) · (71) · (73) · (77) · (80) · (81) · (83) · (84) · (85) · (86) · (87) · (88) · (89) · (92)의 사업

나. 「공항시설법」 제2조제9호의 공항개발사업

다. 「규제자유특구 및 지역특화발전특구에 관한 규제특례법」 제2조제7호의 특화사업

라. 「물환경보전법」 제2조제17호의 공공폐수처리시설 설치 사업

마. 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」 제2조제7호의 철도건설사업

[본조신설 2021. 10. 14.]

[시행일: 2022. 1. 13.] 제12조의2

제13조(수직증축형 리모델링의 허용 요건) ① 법 제2조제25호다목1)에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 다음 각 호의 구분에 따른 범위를 말한다.

1. 수직으로 증축하는 행위(이하 “수직증축형 리모델링”이라 한다)의 대상이 되는 기존 건축물의 층수가 15층 이상인 경우: 3개층
 2. 수직증축형 리모델링의 대상이 되는 기존 건축물의 층수가 14층 이하인 경우: 2개층
- ② 법 제2조제25호다목2)에서 “리모델링 대상 건축물의 구조도 보유 등 대통령령으로 정하는 요건”이란 수직증축형 리모델링의 대상이 되는 기존 건축물의 신축 당시 구조도를 보유하고 있는 것을 말한다.

제2장 주택의 건설 등

제1절 주택건설사업자 등

제14조(주택건설사업자 등의 범위 및 등록기준 등) ① 법 제4조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 호수”란 다음 각 호의 구분에 따른 호수(戶數) 또는 세대수를 말한다.

1. 단독주택의 경우: 20호
 2. 공동주택의 경우: 20세대. 다만, 도시형 생활주택(제10조제2항제1호의 경우를 포함한다)은 30세대로 한다.
- ② 법 제4조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 면적”이란 1만제곱미터를 말한다.
- ③ 법 제4조에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업의 등록을 하려는 자는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 이 경우 하나의 사업자가 주택건설사업과 대지조성사업을 함께 할 때에는 제1호 및 제3호의 기준은 중복하여 적용하지 아니한다. <개정 2017. 6. 2., 2018. 12. 11.>
1. 자본금: 3억원(개인인 경우에는 자산평가액 6억원) 이상
 2. 다음 각 목의 구분에 따른 기술인력
 - 가. 주택건설사업: 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 건축 분야 기술인 1명 이상
 - 나. 대지조성사업: 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 토목 분야 기술인 1명 이상
 3. 사무실면적: 사업의 수행에 필요한 사무장비를 갖추 수 있는 면적
- ④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 각 호의 자본금, 기술인력 또는 사무실면적을 제3항 각 호의 기준에 포함하여 산정한다.
1. 「건설산업기본법」 제9조에 따라 건설업(건축공사업 또는 토목건축공사업만 해당한다)의 등록을 한 자가 주택건설사업 또는 대지조성사업의 등록을 하려는 경우: 이미 보유하고 있는 자본금, 기술인력 및 사무실면적
 2. 위탁관리 부동산투자회사(「부동산투자회사법」 제2조제1호나목에 따른 위탁관리 부동산투자회사를 말한다. 이하 같다)가 주택건설사업의 등록을 하려는 경우: 같은 법 제22조의2제1항에 따라 해당 부동산투자회사가 자산의 투자·운용업무를 위탁한 자산관리회사(같은 법 제2조제5호에 따른 자산관리회사를 말한다. 이하 같다)가 보유하고 있는 기술인력 및 사무실면적

제15조(주택건설사업 등의 등록 절차) ① 법 제4조에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업의 등록을 하려는 자는 신청서에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

- ② 국토교통부장관은 법 제4조에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업의 등록을 한 자(이하 "등록사업자"라 한다)를 등록부에 등재하고 등록증을 발급하여야 한다.
- ③ 등록사업자는 등록사항에 변경이 있으면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 변경 사유가 발생한 날부터 30일 이내에 국토교통부장관에게 신고하여야 한다. 다만, 국토교통부령으로 정하는 경미한 변경에 대해서는 그러하지 아니하다.

제16조(공동사업주체의 사업시행) ① 법 제5조제1항에 따라 공동으로 주택을 건설하려는 토지소유자와 등록사업자는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어 법 제15조에 따른 사업계획승인을 신청하여야 한다.

1. 등록사업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자일 것
 - 가. 제17조제1항 각 호의 요건을 모두 갖춘 자
 - 나. 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업(건축공사업 또는 토목건축공사업만 해당한다)의 등록을 한 자
 2. 주택건설대지가 저당권·가등기담보권·가압류·전세권·지상권 등(이하 "저당권등"이라 한다)의 목적으로 되어 있는 경우에는 그 저당권등을 말소할 것. 다만, 저당권등의 권리자로부터 해당 사업의 시행에 대한 동의를 받은 경우는 예외로 한다.
 3. 토지소유자와 등록사업자 간에 다음 각 목의 사항에 대하여 법 및 이 영이 정하는 범위에서 협약이 체결되어 있을 것
 - 가. 대지 및 주택(부대시설 및 복리시설을 포함한다)의 사용·처분
 - 나. 사업비의 부담
 - 다. 공사기간
 - 라. 그 밖에 사업 추진에 따르는 각종 책임 등 사업 추진에 필요한 사항
- ② 법 제5조제2항에 따라 공동으로 주택을 건설하려는 주택조합(세대수를 늘리지 아니하는 리모델링주택조합은 제외한다)과 등록사업자, 지방자치단체, 한국토지주택공사(「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사를 말한다. 이하 같다) 또는 지방공사(「지방공기업법」 제49조에 따라 주택건설사업을 목적으로 설립된 지방공사를 말한다. 이하 같다)는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어 법 제15조에 따른 사업계획승인을 신청하여야 한다.
1. 등록사업자와 공동으로 사업을 시행하는 경우에는 해당 등록사업자가 제1항제1호의 요건을 갖춘 것
 2. 주택조합이 주택건설대지의 소유권을 확보하고 있을 것. 다만, 지역주택조합 또는 직장주택조합이 등록사업자와 공동으로 사업을 시행하는 경우로서 법 제21조제1항제1호에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조에 따른 지구단위계획의 결정이 필요한 사업인 경우에는 95퍼센트 이상의 소유권을 확보하여야 한다.
 3. 제1항제2호 및 제3호의 요건을 갖춘 것. 이 경우 제1항제2호의 요건은 소유권을 확보한 대지에 대해서만 적용한다.
- ③ 법 제5조제3항에 따라 고용자가 등록사업자와 공동으로 주택을 건설하려는 경우에는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어 법 제15조에 따른 사업계획승인을 신청하여야 한다.
1. 제1항 각 호의 요건을 모두 갖추고 있을 것
 2. 고용자가 해당 주택건설대지의 소유권을 확보하고 있을 것

제17조(등록사업자의 주택건설공사 시공기준) ① 법 제7조에 따라 주택건설공사를 시공하려는 등록사업자는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. <개정 2018. 12. 11., 2019. 10. 22.>

1. 자본금이 5억원(개인인 경우에는 자산평가액 10억원) 이상일 것
2. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 건축 분야 및 토목 분야 기술인 3명 이상을 보유하고 있을 것. 이 경우 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 건설기술인으로서 다음 각 목에 해당하는 건설기술인 각 1명이 포함되어야 한다.
 - 가. 건축시공 기술사 또는 건축기사
 - 나. 토목 분야 기술인

3. 최근 5년간의 주택건설 실적이 100호 또는 100세대 이상일 것

② 법 제7조에 따라 등록사업자가 건설할 수 있는 주택은 주택으로 쓰는 층수가 5개층 이하인 주택으로 한다. 다만, 각층 거실의 바닥면적 300제곱미터 이내마다 1개소 이상의 직통계단을 설치한 경우에는 주택으로 쓰는 층수가 6개층인 주택을 건설할 수 있다.

③ 제2항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 등록사업자는 주택으로 쓰는 층수가 6개층 이상인 주택을 건설할 수 있다.

1. 주택으로 쓰는 층수가 6개층 이상인 아파트를 건설한 실적이 있는 자

2. 최근 3년간 300세대 이상의 공동주택을 건설한 실적이 있는 자

④ 법 제7조에 따라 주택건설공사를 시공하는 등록사업자는 건설공사비(총공사비에서 대지구입비를 제외한 금액을 말한다)가 자본금과 자본준비금·이익준비금을 합한 금액의 10배(개인인 경우에는 자산평가액의 5배)를 초과하는 건설공사를 시공할 수 없다.

제18조(등록사업자의 등록말소 및 영업정지처분 기준) ① 법 제8조에 따른 등록사업자의 등록말소 및 영업정지 처분에 관한 기준은 별표 1과 같다.

② 국토교통부장관은 법 제8조에 따라 등록말소 또는 영업정지의 처분을 하였을 때에는 지체 없이 관보에 고시하여야 한다. 그 처분을 취소하였을 때에도 또한 같다.

제19조(일시적인 등록기준 미달) 법 제8조제1항제2호 단서에서 “「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따라 법원이 회생절차개시의 결정을 하고 그 절차가 진행 중이거나 일시적으로 등록기준에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 제14조제3항제1호에 따른 자본금 또는 자산평가액 기준에 미달한 경우 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제49조에 따라 법원이 회생절차개시의 결정을 하고 그 절차가 진행 중인 경우

나. 회생계획의 수행에 지장이 없다고 인정되는 경우로서 해당 등록사업자가 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제283조에 따라 법원으로부터 회생절차종결의 결정을 받고 회생계획을 수행 중인 경우

다. 「기업구조조정 촉진법」 제5조에 따라 채권금융기관이 채권금융기관협의회의 의결을 거쳐 채권금융기관 공동관리절차를 개시하고 그 절차가 진행 중인 경우

2. 「상법」 제542조의8제1항 단서의 적용대상법인이 등록기준 미달 당시 직전의 사업연도말을 기준으로 자산총액의 감소로 인하여 제14조제3항제1호에 따른 자본금 기준에 미달하게 된 기간이 50일 이내인 경우

3. 기술인력의 사망·실종 또는 퇴직으로 인하여 제14조제3항제2호에 따른 기술인력 기준에 미달하게 된 기간이 50일 이내인 경우

제2절 주택조합

제20조(주택조합의 설립인가 등) ① 법 제11조제1항에 따라 주택조합의 설립·변경 또는 해산의 인가를 받으려는 자는 신청서에 다음 각 호의 구분에 따른 서류를 첨부하여 주택건설대지(리모델링주택조합의 경우에는 해당 주택의 소재지를 말한다. 이하 같다)를 관할하는 시장·군수·구청장에게 제출해야 한다. <개정 2019. 10. 22., 2020. 7. 24.>

1. 설립인가신청: 다음 각 목의 구분에 따른 서류

가. 지역주택조합 또는 직장주택조합의 경우

1) 창립총회 회의록

2) 조합장선출동의서

3) 조합원 전원이 자필로 연명(連名)한 조합규약

4) 조합원 명부

5) 사업계획서

6) 해당 주택건설대지의 80퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보하였음을 증명하는 서류

7) 해당 주택건설대지의 15퍼센트 이상에 해당하는 토지의 소유권을 확보하였음을 증명하는 서류

8) 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류

나. 리모델링주택조합의 경우

1) 가목1)부터 5)까지의 서류

2) 법 제11조제3항 각 호의 결의를 증명하는 서류. 이 경우 결의서에는 별표 4 제1호나목1)부터 3)까지의 사항이 기재되어야 한다.

3) 「건축법」 제5조에 따라 건축기준의 완화 적용이 결정된 경우에는 그 증명서류

4) 해당 주택이 법 제49조에 따른 사용검사일(주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 같은 조에 따라 임시 사용승인을 받은 경우에는 그 임시 사용승인일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일부터 다음의 구분에 따른 기간이 지났음을 증명하는 서류

가) 대수선인 리모델링: 10년

나) 증축인 리모델링: 법 제2조제25호나목에 따른 기간

2. 변경인가신청: 변경의 내용을 증명하는 서류

3. 해산인가신청: 조합해산의 결의를 위한 총회의 의결정족수에 해당하는 조합원의 동의를 받은 정산서

② 제1항제1호가목3)의 조합규약에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.<개정 2017. 6. 2., 2020. 7. 24.>

1. 조합의 명칭 및 사무소의 소재지

2. 조합원의 자격에 관한 사항

3. 주택건설대지의 위치 및 면적

4. 조합원의 제명·탈퇴 및 교체에 관한 사항

5. 조합임원의 수, 업무범위(권리·의무를 포함한다), 보수, 선임방법, 변경 및 해임에 관한 사항

6. 조합원의 비용부담 시기·절차 및 조합의 회계

6의2. 조합원의 제명·탈퇴에 따른 환급금의 산정방식, 지급시기 및 절차에 관한 사항

7. 사업의 시행시기 및 시행방법

8. 총회의 소집절차·소집시기 및 조합원의 총회소집요구에 관한 사항

9. 총회의 의결을 필요로 하는 사항과 그 의결정족수 및 의결절차

10. 사업이 종결되었을 때의 청산절차, 청산금의 징수·지급방법 및 지급절차

11. 조합비의 사용 명세와 총회 의결사항의 공개 및 조합원에 대한 통지방법

12. 조합규약의 변경 절차

13. 그 밖에 조합의 사업추진 및 조합 운영을 위하여 필요한 사항

③ 제2항제9호에도 불구하고 국토교통부령으로 정하는 사항은 반드시 총회의 의결을 거쳐야 한다.

④ 총회의 의결을 하는 경우에는 조합원의 100분의 10 이상이 직접 출석하여야 한다. 다만, 창립총회 또는 제3항에 따라 국토교통부령으로 정하는 사항을 의결하는 총회의 경우에는 조합원의 100분의 20 이상이 직접 출석하여야 한다.<신설 2017. 6. 2.>

⑤ 제4항에도 불구하고 총회의 소집시기에 해당 주택건설대지가 위치한 특별자치시·특별자치도·시·군·구(자치구를 말하며, 이하 “시·군·구”라 한다)에 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제49조제1항제2호에 따라 여러 사람의 집합을 제한하거나 금지하는 조치가 내려진 경우에는 전자적 방법으로 총회를 개최해야 한다. 이 경우 조합원의 의결권 행사는 「전자서명법」 제2조제2호 및 제6호의 전자서명 및 인증서(서명자의 실제 이름을 확인할 수 있는 것으로 한정한다)를 통해 본인 확인을 거쳐 전자적 방법으로 해야 한다.<신설 2021. 2. 19.>

⑥ 주택조합은 제5항에 따라 전자적 방법으로 총회를 개최하려는 경우 다음 각 호의 사항을 조합원에게 사전에 통지해야 한다.<신설 2021. 2. 19.>

1. 총회의 의결사항

2. 전자투표를 하는 방법

3. 전자투표 기간

4. 그 밖에 전자투표 실시에 필요한 기술적인 사항

⑦ 주택조합(리모델링주택조합은 제외한다)은 법 제11조에 따른 주택조합 설립인가를 받는 날부터 법 제49조에 따른 사용검사를 받는 날까지 계속하여 다음 각 호의 요건을 모두 충족해야 한다.<개정 2019. 10. 22., 2021. 2. 19.>

1. 주택건설 예정 세대수(설립인가 당시의 사업계획서상 주택건설 예정 세대수를 말하되, 법 제20조에 따라 임대주택으로 건설·공급하는 세대수는 제외한다. 이하 같다)의 50퍼센트 이상의 조합원으로 구성할 것. 다만, 법 제15조에 따른 사업계획승인 등의 과정에서 세대수가 변경된 경우에는 변경된 세대수를 기준으로 한다.

2. 조합원은 20명 이상일 것

⑧ 리모델링주택조합 설립에 동의한 자로부터 건축물을 취득한 자는 리모델링주택조합 설립에 동의한 것으로 본다.<개정 2017. 6. 2., 2021. 2. 19.>

⑨ 시장·군수·구청장은 해당 주택건설대지에 대한 다음 각 호의 사항을 종합적으로 검토하여 주택조합의 설립인가 여부를 결정하여야 한다. 이 경우 그 주택건설대지가 이미 인가를 받은 다른 주택조합의 주택건설대지와 중복되지 아니하도록 하여야 한다.<개정 2017. 6. 2., 2021. 2. 19.>

1. 법 또는 관계 법령에 따른 건축기준 및 건축제한 등을 고려하여 해당 주택건설대지에 주택건설이 가능한지 여부
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 수립되었거나 해당 주택건설사업기간에 수립될 예정인 도시·군계획(같은 법 제2조제2호에 따른 도시·군계획을 말한다)에 부합하는지 여부
3. 이미 수립되어 있는 토지이용계획
4. 주택건설대지 중 토지 사용에 관한 권원을 확보하지 못한 토지가 있는 경우 해당 토지의 위치가 사업계획서상의 사업시행에 지장을 줄 우려가 있는지 여부

⑩ 시장·군수·구청장은 법 제11조제1항에 따라 주택조합의 설립인가를 한 경우 다음 각 호의 사항을 해당 지방자치단체의 인터넷 홈페이지에 공고해야 한다. 이 경우 공고한 내용이 법 제11조제1항에 따른 변경인가에 따라 변경된 경우에도 또한 같다.<신설 2020. 7. 24., 2021. 2. 19.>

1. 조합의 명칭 및 사무소의 소재지
2. 조합설립 인가일
3. 주택건설대지의 위치
4. 조합원 수
5. 토지의 사용권원 또는 소유권을 확보한 면적과 비율

⑪ 주택조합의 설립·변경 또는 해산 인가에 필요한 세부적인 사항은 국토교통부령으로 정한다.<개정 2017. 6. 2., 2020. 7. 24., 2021. 2. 19.>

제21조(조합원의 자격) ① 법 제11조에 따른 주택조합의 조합원이 될 수 있는 사람은 다음 각 호의 구분에 따른 사람으로 한다. 다만, 조합원의 사망으로 그 지위를 상속받는 자는 다음 각 호의 요건에도 불구하고 조합원이 될 수 있다.

<개정 2019. 10. 22.>

1. 지역주택조합 조합원: 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 사람

가. 조합설립인가 신청일(해당 주택건설대지가 법 제63조에 따른 투기과열지구 안에 있는 경우에는 조합설립인가 신청일 1년 전의 날을 말한다. 이하 같다)부터 해당 조합주택의 입주 가능일까지 주택을 소유(주택의 유형, 입주자 선정방법 등을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 지위에 있는 경우를 포함한다. 이하 이 호에서 같다)하는지에 대하여 다음의 어느 하나에 해당할 것

1) 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 세대주를 포함한 세대원[세대주와 동일한 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 그 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 사람을 포함한다. 이하 2)에서 같다] 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 세대의 세대주일 것

2) 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 세대주를 포함한 세대원 중 1명에 한정하여 주거전용면적 85제곱미터 이하의 주택 1채를 소유한 세대의 세대주일 것

나. 조합설립인가 신청일 현재 법 제2조제11호가목의 구분에 따른 지역에 6개월 이상 계속하여 거주하여 온 사람일 것

다. 본인 또는 본인과 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 않은 배우자가 같은 또는 다른 지역주택조합의 조합원이거나 직장주택조합의 조합원이 아닐 것

2. 직장주택조합 조합원: 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 사람

가. 제1호가목에 해당하는 사람일 것. 다만, 국민주택을 공급받기 위한 직장주택조합의 경우에는 제1호가목1)에 해당하는 세대주로 한정한다.

나. 조합설립인가 신청일 현재 동일한 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군(광역시의 관할구역에 있는 군은 제외한다) 안에 소재하는 동일한 국가기관·지방자치단체·법인에 근무하는 사람일 것

다. 본인 또는 본인과 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 않은 배우자가 같은 또는 다른 직장주택조합의 조합원이거나 지역주택조합의 조합원이 아닐 것

3. 리모델링주택조합 조합원: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람. 이 경우 해당 공동주택, 복리시설 또는 다목에 따른 공동주택 외의 시설의 소유권이 여러 명의 공유(共有)에 속할 때에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 조합원으로 본다.

가. 법 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 건설한 공동주택의 소유자

나. 복리시설을 함께 리모델링하는 경우에는 해당 복리시설의 소유자

다. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 건설한 공동주택의 소유자(해당 건축물에 공동주택 외의 시설이 있는 경우에는 해당 시설의 소유자를 포함한다)

② 주택조합의 조합원이 근무·질병치료·유학·결혼 등 부득이한 사유로 세대주 자격을 일시적으로 상실한 경우로서 시장·군수·구청장이 인정하는 경우에는 제1항에 따른 조합원 자격이 있는 것으로 본다.

③ 제1항에 따른 조합원 자격의 확인 절차는 국토교통부령으로 정한다.

제22조(지역·직장주택조합 조합원의 교체·신규가입 등) ① 지역주택조합 또는 직장주택조합은 설립인가를 받은 후에는 해당 조합원을 교체하거나 신규로 가입하게 할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 예외로 한다. <개정 2019. 10. 22.>

1. 조합원 수가 주택건설 예정 세대수를 초과하지 아니하는 범위에서 시장·군수·구청장으로부터 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조합원 추가모집의 승인을 받은 경우

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 결원이 발생한 범위에서 총원하는 경우

가. 조합원의 사망

나. 법 제15조에 따른 사업계획승인 이후[지역주택조합 또는 직장주택조합이 제16조제2항제2호 단서에 따라 해당 주택건설대지 전부의 소유권을 확보하지 아니하고 법 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 경우에는 해당 주택건설대지 전부의 소유권(해당 주택건설대지가 저당권등의 목적으로 되어 있는 경우에는 그 저당권등의 말소를 포함한다)을 확보한 이후를 말한다]에 입주자로 선정된 지위(해당 주택에 입주할 수 있는 권리·자격 또는 지위 등을 말한다)가 양도·증여 또는 판결 등으로 변경된 경우. 다만, 법 제64조제1항제1호에 따라 전매가 금지되는 경우는 제외한다.

다. 조합원의 탈퇴 등으로 조합원 수가 주택건설 예정 세대수의 50퍼센트 미만이 되는 경우

라. 조합원이 무자격자로 판명되어 자격을 상실하는 경우

마. 법 제15조에 따른 사업계획승인 등의 과정에서 주택건설 예정 세대수가 변경되어 조합원 수가 변경된 세대수의 50퍼센트 미만이 되는 경우

② 제1항 각 호에 따라 조합원으로 추가모집되거나 총원되는 자가 제21조제1항제1호 및 제2호에 따른 조합원 자격요건을 갖추었는지를 판단할 때에는 해당 조합설립인가 신청일을 기준으로 한다.

③ 제1항 각 호에 따른 조합원 추가모집의 승인과 조합원 추가모집에 따른 주택조합의 변경인가 신청은 법 제15조에 따른 사업계획승인신청일까지 하여야 한다.

제23조(주택조합의 사업계획승인 신청 등) ① 주택조합은 설립인가를 받은 날부터 2년 이내에 법 제15조에 따른 사업계획승인(제27조제1항제2호에 따른 사업계획승인 대상이 아닌 리모델링인 경우에는 법 제66조제2항에 따른 허가를 말한다)을 신청하여야 한다.

② 주택조합은 등록사업자가 소유하는 공공택지를 주택건설대지로 사용해서는 아니 된다. 다만, 경매 또는 공매를 통하여 취득한 공공택지는 예외로 한다.

제24조(직장주택조합의 설립신고) ① 법 제11조제5항에 따라 국민주택을 공급받기 위한 직장주택조합을 설립하려는 자는 신고서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 관할 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 주민등록표 등본을 확인하여야 하며, 신고인이 확인에 동의하지 아니하면 직접 제출하도록 하여야 한다.

1. 조합원 명부
 2. 조합원이 될 사람이 해당 직장에 근무하는 사람임을 증명할 수 있는 서류(그 직장의 장이 확인한 서류여야 한다)
 3. 무주택자임을 증명하는 서류
- ② 제1항에서 정한 사항 외에 국민주택을 공급받기 위한 직장주택조합의 신고절차 및 주택의 공급방법 등은 국토교통부령으로 정한다.

제24조의2(주택조합 업무대행자의 요건) 법 제11조의2제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 자본금을 보유한 자”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 법인인 경우: 5억원 이상의 자본금을 보유한 자
2. 개인인 경우: 10억원 이상의 자산평가액을 보유한 사람

[본조신설 2020. 7. 24.]

제24조의3(주택조합 발기인의 자격기준 등) ① 법 제11조의3제6항에서 “대통령령으로 정하는 자격기준”이란 다음 각 호의 구분에 따른 요건을 말한다.

1. 지역주택조합 발기인인 경우: 다음 각 목의 요건을 모두 갖추는 것
 - 가. 조합원 모집 신고를 하는 날부터 해당 조합설립인가일까지 주택을 소유(주택의 유형, 입주자 선정방법 등을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 지위에 있는 경우를 포함한다)하는지에 대하여 제21조제1항제1호가목1) 또는 2)에 해당할 것
 - 나. 조합원 모집 신고를 하는 날의 1년 전부터 해당 조합설립인가일까지 계속하여 법 제2조제11호가목의 구분에 따른 지역에 거주할 것
 2. 직장주택조합 발기인인 경우: 다음 각 목의 요건을 모두 갖추는 것
 - 가. 제1호가목에 해당할 것
 - 나. 조합원 모집 신고를 하는 날 현재 제21조제1항제2호나목에 해당할 것
- ② 법 제11조의3제8항제6호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.
1. 주택조합 발기인과 임원의 성명, 주소, 연락처 및 보수에 관한 사항
 2. 법 제11조의2제1항에 따라 업무대행자가 선정된 경우 업무대행자의 성명, 주소, 연락처(법인의 경우에는 법인명, 대표자의 성명, 법인의 주소 및 법인등록번호를 말한다) 및 대행 수수료에 관한 사항
 3. 사업비 명세 및 자금조달계획에 관한 사항
 4. 사업비가 증액될 경우 조합원이 추가 부담금을 납부할 수 있다는 사항
 5. 법 제11조의6에 따른 청약 철회 및 가입비등(법 제11조의6제1항에 따른 가입비등을 말한다. 이하 같다)의 예치·반환 등에 관한 사항

[본조신설 2020. 7. 24.]

제24조의4(조합원 모집 광고 등에 관한 준수사항) ① 법 제11조의5제1항제4호에서 “대통령령으로 정하는 내용”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 조합의 명칭 및 사무소의 소재지

2. 조합원 모집 신고 수리일

② 법 제11조의5제2항제6호에서 “대통령령으로 정하는 행위”란 시공자가 선정되지 않았음에도 선정된 것으로 오해하게 하는 행위를 말한다.

③ 모집주체(법 제11조의3제8항 각 호 외의 부분에 따른 모집주체를 말한다. 이하 같다)는 조합원 모집 광고를 할 때 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 크기로 법 제11조의5제1항 각 호의 내용을 표기하여 일반인이 쉽게 인식할 수 있도록 해야 한다.

1. 9포인트 이상일 것

2. 제목이 아닌 다른 내용보다 20퍼센트 이상 클 것

④ 모집주체는 해당 주택조합의 인터넷 홈페이지가 있는 경우 조합원 모집 광고를 시작한 날부터 7일 이내에 광고한 매체 및 기간을 표시하여 그 인터넷 홈페이지에 해당 광고를 게재해야 한다.

[본조신설 2020. 7. 24.]

제24조의5(가입비등의 예치) ① 법 제11조의6제1항에서 “대통령령으로 정하는 기관”이란 다음 각 호의 기관을 말한다.

1. 「은행법」 제2조제1항제2호에 따른 은행

2. 「우체국예금·보험에 관한 법률」에 따른 체신관서

3. 「보험업법」 제2조제6호에 따른 보험회사

4. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자

② 모집주체는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관과 가입비등의 예치에 관한 계약을 체결해야 한다.

③ 주택조합의 가입을 신청한 자는 주택조합 가입 계약을 체결하면 제2항에 따라 예치에 관한 계약을 체결한 기관(이하 “예치기관”이라 한다)에 국토교통부령으로 정하는 가입비등 예치신청서를 제출해야 한다.

④ 예치기관은 제3항에 따른 신청서를 제출받은 경우 가입비등을 예치기관의 명의로 예치해야 하고, 이를 다른 금융자산과 분리하여 관리해야 한다.

⑤ 예치기관의 장은 제4항에 따라 가입비등을 예치한 경우에는 모집주체와 주택조합 가입 신청자에게 국토교통부령으로 정하는 증서를 내주어야 한다.

[본조신설 2020. 7. 24.]

제24조의6(주택조합 가입에 관한 청약의 철회) ① 주택조합 가입 신청자는 법 제11조의6제2항에 따라 주택조합 가입에 관한 청약을 철회하는 경우 국토교통부령으로 정하는 청약 철회 요청서를 모집주체에게 제출해야 한다.

② 모집주체는 제1항에 따른 요청서를 제출받은 경우 이를 즉시 접수하고 접수일자가 적힌 접수증을 해당 주택조합 가입 신청자에게 발급해야 한다.

[본조신설 2020. 7. 24.]

제24조의7(가입비등의 지급 및 반환) ① 모집주체는 법 제11조의6제4항에 따라 가입비등의 반환을 요청하는 경우 국토교통부령으로 정하는 요청서를 예치기관의 장에게 제출해야 한다.

② 모집주체는 가입비등을 예치한 날부터 30일이 지난 경우 예치기관의 장에게 가입비등의 지급을 요청할 수 있다. 이 경우 모집주체는 국토교통부령으로 정하는 요청서를 예치기관의 장에게 제출해야 한다.

③ 예치기관의 장은 제2항에 따라 요청서를 받은 경우 요청일부터 10일 이내에 가입비등을 법 제11조의2제3항에 따라 계약금 등 자금의 보관 업무를 대행하는 신탁업자에게 지급해야 한다.

④ 법 제11조의2제3항에 따라 계약금 등 자금의 보관 업무를 대행하는 신탁업자는 제3항에 따라 지급받은 가입비등을 신탁업자의 명의로 예치해야 하고, 이를 다른 금융자산과 분리하여 관리해야 한다.

⑤ 예치기관의 장은 정보통신망을 이용하여 가입비등의 예치·지급 및 반환 등에 필요한 업무를 수행할 수 있다. 이 경우 예치기관의 장은 「전자서명법」 제2조제2호 및 제6호에 따른 전자서명 및 인증서(서명자의 실제 이름을 확인할 수 있는 것을 말한다)로 신청인의 본인 여부를 확인해야 한다.

[본조신설 2020. 7. 24.]

제25조(자료의 공개) 법 제12조제2항제10호에서 “대통령령으로 정하는 서류 및 관련 자료”란 다음 각 호의 서류 및 자료를 말한다. <개정 2020. 7. 24.>

1. 연간 자금운용 계획서
2. 월별 자금 입출금 명세서
3. 월별 공사진행 상황에 관한 서류
4. 주택조합이 사업주체가 되어 법 제54조제1항에 따라 공급하는 주택의 분양신청에 관한 서류 및 관련 자료
5. 전체 조합원별 분담금 납부내역
6. 조합원별 추가 분담금 산출내역

제25조의2(주택조합의 해산 등) ① 주택조합 또는 주택조합의 발기인은 법 제14조의2제1항 또는 제2항에 따라 주택조합의 해산 또는 주택조합 사업의 종결 여부를 결정하려는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 날부터 3개월 이내에 총회를 개최해야 한다.

1. 법 제11조제1항에 따른 주택조합 설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 사업계획승인을 받지 못하는 경우: 해당 설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날
2. 법 제11조의3제1항에 따른 조합원 모집 신고가 수리된 날부터 2년이 되는 날까지 주택조합 설립인가를 받지 못하는 경우: 해당 조합원 모집 신고가 수리된 날부터 2년이 되는 날

② 법 제14조의2제2항에 따라 개최하는 총회에서 주택조합 사업의 종결 여부를 결정하는 경우 다음 각 호의 사항을 포함해야 한다.

1. 사업의 종결 시 회계보고에 관한 사항
2. 청산 절차, 청산금의 징수·지급방법 및 지급절차 등 청산 계획에 관한 사항

③ 법 제14조의2제2항에 따라 개최하는 총회는 다음의 요건을 모두 충족해야 한다. <개정 2021. 2. 19.>

1. 주택조합 가입 신청자의 3분의 2 이상의 찬성으로 의결할 것
2. 주택조합 가입 신청자의 100분의 20 이상이 직접 출석할 것. 다만, 제20조제5항 전단에 해당하는 경우는 제외한다.
3. 제2호 단서의 경우에는 제20조제5항 후단 및 같은 조 제6항에 따를 것. 이 경우 “조합원”은 “주택조합 가입 신청자”로 본다.

④ 주택조합의 해산 또는 사업의 종결을 결의한 경우에는 법 제14조의2제4항에 따라 주택조합의 임원 또는 발기인이 청산인이 된다. 다만, 조합규약 또는 총회의 결의로 달리 정한 경우에는 그에 따른다.

[본조신설 2020. 7. 24.]

제26조(주택조합의 회계감사) ① 법 제14조의3제1항에 따라 주택조합은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 날부터 30일 이내에 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인의 회계감사를 받아야 한다. <개정 2018. 10. 30., 2020. 7. 24.>

1. 법 제11조에 따른 주택조합 설립인가를 받은 날부터 3개월이 지난 날
 2. 법 제15조에 따른 사업계획승인(제27조제1항제2호에 따른 사업계획승인 대상이 아닌 리모델링인 경우에는 법 제66조제2항에 따른 허가를 말한다)을 받은 날부터 3개월이 지난 날
 3. 법 제49조에 따른 사용검사 또는 임시 사용승인을 신청한 날
- ② 제1항에 따른 회계감사에 대해서는 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제16조에 따른 회계감사기준을 적용한다. <개정 2018. 10. 30.>

- ③ 제1항에 따른 회계감사를 한 자는 회계감사 종료일로부터 15일 이내에 회계감사 결과를 관할 시장·군수·구청장과 해당 주택조합에 각각 통보하여야 한다.
- ④ 시장·군수·구청장은 제3항에 따라 통보받은 회계감사 결과의 내용을 검토하여 위법 또는 부당한 사항이 있다고 인정되는 경우에는 그 내용을 해당 주택조합에 통보하고 시정을 요구할 수 있다.

제26조의2(시공보증) 법 제14조의4제1항에서 “대통령령으로 정하는 비율 이상”이란 총 공사금액의 30퍼센트 이상을 말한다. <개정 2020. 7. 24.>

[본조신설 2017. 6. 2.]

제3절 사업계획의 승인 등

제27조(사업계획의 승인) ① 법 제15조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 호수”란 다음 각 호의 구분에 따른 호수 및 세대수를 말한다. <개정 2018. 2. 9.>

1. 단독주택: 30호. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 단독주택의 경우에는 50호로 한다.
 - 가. 법 제2조제24호 각 목의 어느 하나에 해당하는 공공사업에 따라 조성된 용지를 개별 필지로 구분하지 아니하고 일단(一團)의 토지로 공급받아 해당 토지에 건설하는 단독주택
 - 나. 「건축법 시행령」 제2조제16호에 따른 한옥
 2. 공동주택: 30세대(리모델링의 경우에는 증가하는 세대수를 기준으로 한다). 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공동주택을 건설(리모델링의 경우는 제외한다)하는 경우에는 50세대로 한다.
 - 가. 다음의 요건을 모두 갖춘 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택
 - 1) 세대별 주거전용면적이 30제곱미터 이상일 것
 - 2) 해당 주택단지 진입도로의 폭이 6미터 이상일 것. 다만, 해당 주택단지의 진입도로가 두 개 이상인 경우에는 다음의 요건을 모두 갖추면 진입도로의 폭을 4미터 이상 6미터 미만으로 할 수 있다.
 - 가) 두 개의 진입도로 폭의 합계가 10미터 이상일 것
 - 나) 폭 4미터 이상 6미터 미만인 진입도로는 제5조에 따른 도로와 통행거리가 200미터 이내일 것
 - 나. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호에 따른 정비구역에서 같은 조 제2호가목에 따른 주거환경개선사업(같은 법 제23조제1항제1호에 해당하는 방법으로 시행하는 경우만 해당한다)을 시행하기 위하여 건설하는 공동주택. 다만, 같은 법 시행령 제8조제3항제6호에 따른 정비기반시설의 설치계획대로 정비기반시설 설치가 이루어지지 아니한 지역으로서 시장·군수·구청장이 지정·고시하는 지역에서 건설하는 공동주택은 제외한다.
- ② 법 제15조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 면적”이란 1만제곱미터를 말한다.
- ③ 법 제15조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <개정 2017. 10. 17.>
1. 330만제곱미터 이상의 규모로 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업 또는 「도시개발법」에 따른 도시개발사업을 추진하는 지역 중 국토교통부장관이 지정·고시하는 지역에서 주택건설사업을 시행하는 경우
 2. 수도권(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권을 말한다. 이하 같다) 또는 광역시 지역의 긴급한 주택난해소가 필요하거나 지역균형개발 또는 광역적 차원의 조정이 필요하여 국토교통부장관이 지정·고시하는 지역에서 주택건설사업을 시행하는 경우
 3. 다음 각 목의 자가 단독 또는 공동으로 총지분의 50퍼센트를 초과하여 출자한 위탁관리 부동산투자회사(해당 부동산투자회사의 자산관리회사가 한국토지주택공사인 경우만 해당한다)가 「공공주택 특별법」 제2조제3호나목에 따른 공공주택건설사업(이하 “공공주택건설사업”이라 한다)을 시행하는 경우
 - 가. 국가
 - 나. 지방자치단체
 - 다. 한국토지주택공사

라. 지방공사

④ 법 제15조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 “주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 사업의 경우

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1호다목에 따른 준주거지역 또는 같은 조 제2호에 따른 상업지역(유통상업지역은 제외한다)에서 300세대 미만의 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 경우일 것

나. 해당 건축물의 연면적에서 주택의 연면적이 차지하는 비율이 90퍼센트 미만일 것

2. 「농어촌정비법」 제2조제10호에 따른 생활환경정비사업 중 「농업협동조합법」 제2조제4호에 따른 농업협동조합 중앙회가 조달하는 자금으로 시행하는 사업인 경우

⑤ 제1항 및 제4항에 따른 주택건설규모를 산정할 때 다음 각 호의 구분에 따른 동일 사업주체(「건축법」 제2조제1항제12호에 따른 건축주를 포함한다)가 일단의 주택단지를 여러 개의 구역으로 분할하여 주택을 건설하려는 경우에는 전체 구역의 주택건설호수 또는 세대수의 규모를 주택건설규모로 산정한다. 이 경우 주택의 건설기준, 부대시설 및 복리시설의 설치기준과 대지의 조성기준을 적용할 때에는 전체 구역을 하나의 대지로 본다.

1. 사업주체가 개인인 경우: 개인인 사업주체와 그의 배우자 또는 직계존비속

2. 사업주체가 법인인 경우: 법인인 사업주체와 그 법인의 임원

⑥ 법 제15조제2항에서 “주택과 그 부대시설 및 복리시설의 배치도, 대지조성공사 설계도서 등 대통령령으로 정하는 서류”란 다음 각 호의 구분에 따른 서류를 말한다.

1. 주택건설사업계획 승인신청의 경우: 다음 각 목의 서류. 다만, 제29조에 따른 표본설계도서에 따라 사업계획승인을 신청하는 경우에는 라목의 서류는 제외한다.

가. 신청서

나. 사업계획서

다. 주택과 그 부대시설 및 복리시설의 배치도

라. 공사설계도서. 다만, 대지조성공사를 우선 시행하는 경우만 해당하며, 사업주체가 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우에는 국토교통부령으로 정하는 도서로 한다.

마. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제96조제1항제3호 및 제97조제6항제3호의 사항을 적은 서류(법 제24조제2항에 따라 토지를 수용하거나 사용하려는 경우만 해당한다)

바. 제16조 각 호의 사실을 증명하는 서류(공동사업시행의 경우만 해당하며, 법 제11조제1항에 따른 주택조합이 단독으로 사업을 시행하는 경우에는 제16조제1항제2호 및 제3호의 사실을 증명하는 서류를 말한다)

사. 법 제19조제3항에 따른 협의에 필요한 서류

아. 법 제29조제1항에 따른 공공시설의 귀속에 관한 사항을 기재한 서류

자. 주택조합설립인가서(주택조합만 해당한다)

차. 법 제51조제2항 각 호의 어느 하나의 사실 또는 이 영 제17조제1항 각 호의 사실을 증명하는 서류(「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업 등록을 한 자가 아닌 경우만 해당한다)

카. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류

2. 대지조성사업계획 승인신청의 경우: 다음 각 목의 서류

가. 신청서

나. 사업계획서

다. 공사설계도서. 다만, 사업주체가 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우에는 국토교통부령으로 정하는 도서로 한다.

라. 제1호마목·사목 및 아목의 서류

마. 조성한 대지의 공급계획서

바. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류

제28조(주택단지의 분할 건설·공급) ① 법 제15조제3항 각 호 외의 부분 전단에서 “대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택단지”란 전체 세대수가 600세대 이상인 주택단지를 말한다.

② 법 제15조제3항에 따른 주택단지의 공구별 분할 건설·공급의 절차와 방법에 관한 세부기준은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

제29조(표본설계도서의 승인) ① 한국토지주택공사, 지방공사 또는 등록사업자는 동일한 규모의 주택을 대량으로 건설하려는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 주택의 형별(型別)로 표본설계도서를 작성·제출하여 승인을 받을 수 있다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 승인을 하려는 경우에는 관계 행정기관의 장과 협의하여야 하며, 협의 요청을 받은 기관은 정당한 사유가 없으면 요청받은 날부터 15일 이내에 국토교통부장관에게 의견을 통보하여야 한다.

③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 표본설계도서의 승인을 하였을 때에는 그 내용을 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)에게 통보하여야 한다.

제30조(사업계획의 승인절차 등) ① 사업계획승인권자는 법 제15조에 따른 사업계획승인의 신청을 받았을 때에는 정당한 사유가 없으면 신청받은 날부터 60일 이내에 사업주체에게 승인 여부를 통보하여야 한다.

② 국토교통부장관은 제27조제3항 각 호에 해당하는 주택건설사업계획의 승인을 하였을 때에는 지체 없이 관할 시·도지사에게 그 내용을 통보하여야 한다.

③ 사업계획승인권자는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)을 지원받은 사업주체에게 법 제15조제4항 본문에 따른 사업계획의 변경승인을 하였을 때에는 그 내용을 해당 사업에 대한 용자를 취급한 기금수탁자에게 통지하여야 한다.

④ 주택도시기금을 지원받은 사업주체가 사업주체를 변경하기 위하여 법 제15조제4항 본문에 따른 사업계획의 변경승인을 신청하는 경우에는 기금수탁자로부터 사업주체 변경에 관한 동의서를 받아 첨부하여야 한다.

⑤ 사업계획승인권자는 법 제15조제6항 전단에 따라 사업계획승인의 고시를 할 때에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 사업의 명칭
2. 사업주체의 성명·주소(법인인 경우에는 법인의 명칭·소재지와 대표자의 성명·주소를 말한다)
3. 사업시행지의 위치·면적 및 건설주택의 규모
4. 사업시행기간
5. 법 제19조제1항에 따라 고시가 의제되는 사항

제31조(공사 착수기간의 연장) 법 제16조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 “대통령령으로 정하는 정당한 사유가 있다고 인정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제11조에 따라 문화재청장의 매장문화재 발굴허가를 받은 경우
2. 해당 사업시행지에 대한 소유권 분쟁(소송절차가 진행 중인 경우만 해당한다)으로 인하여 공사 착수가 지연되는 경우
3. 법 제15조에 따른 사업계획승인의 조건으로 부과된 사항을 이행함에 따라 공사 착수가 지연되는 경우
4. 천재지변 또는 사업주체에게 책임이 없는 불가항력적인 사유로 인하여 공사 착수가 지연되는 경우
5. 공공택지의 개발·조성을 위한 계획에 포함된 기반시설의 설치 지연으로 공사 착수가 지연되는 경우
6. 해당 지역의 미분양주택 증가 등으로 사업성이 악화될 우려가 있거나 주택건설경기가 침체되는 등 공사에 착수하지 못할 부득이한 사유가 있다고 사업계획승인권자가 인정하는 경우

제32조(사업계획승인의 취소) 법 제16조제5항에서 “사업계획 이행, 사업비 조달 계획 등 대통령령으로 정하는 내용”이란 다음 각 호의 내용을 말한다. <개정 2021. 7. 6.>

1. 공사일정, 준공예정일 등 사업계획의 이행에 관한 계획
2. 사업비 확보 현황 및 방법 등이 포함된 사업비 조달 계획
3. 해당 사업과 관련된 소송 등 분쟁사항의 처리 계획

제33조(공동위원회의 구성) ① 법 제18조제3항에 따른 공동위원회(이하 “공동위원회”라 한다)는 위원장 및 부위원장 1명씩을 포함하여 25명 이상 30명 이하의 위원으로 구성한다.

- ② 공동위원회 위원장은 법 제18조제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회 위원장의 추천을 받은 위원 중에서 호선(互選)한다.
- ③ 공동위원회 부위원장은 사업계획승인권자가 속한 지방자치단체 소속 공무원 중에서 위원장이 지명한다.
- ④ 공동위원회 위원은 법 제18조제3항 각 호의 위원회의 위원이 각각 5명 이상이 되어야 한다.

제34조(위원의 제척·기피·회피) ① 공동위원회 위원(이하 이 조 및 제35조에서 “위원”이라 한다)이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 공동위원회의 심의·의결에서 제척(除斥)된다.

1. 위원 또는 그 배우자나 배우자였던 사람이 해당 안건의 당사자(당사자가 법인·단체 등인 경우에는 그 임원을 포함한다. 이하 이 호 및 제2호에서 같다)가 되거나 그 안건의 당사자와 공동권리자 또는 공동의무자인 경우
2. 위원이 해당 안건 당사자의 친족이거나 친족이었던 경우
3. 위원이 해당 안건에 대하여 자문, 연구, 용역(하도급을 포함한다), 감정 또는 조사를 한 경우
4. 위원이나 위원이 속한 법인·단체 등이 해당 안건 당사자의 대리인이거나 대리인이었던 경우
5. 위원이 임원 또는 직원으로 재직하고 있거나 최근 3년 내에 재직하였던 기업 등이 해당 안건에 대하여 자문, 연구, 용역(하도급을 포함한다), 감정 또는 조사를 한 경우
- ② 해당 안건의 당사자는 위원에게 공정한 심의·의결을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 공동위원회에 기피 신청을 할 수 있고, 공동위원회는 의결로 기피 여부를 결정한다. 이 경우 기피 신청의 대상인 위원은 그 의결에 참여할 수 없다.
- ③ 위원이 제1항 각 호의 제척 사유에 해당하는 경우에는 스스로 해당 안건의 심의·의결에서 회피(回避)하여야 한다.

제35조(통합심의의 방법과 절차) ① 법 제18조제3항에 따라 사업계획을 통합심의하는 경우 사업계획승인권자는 공동위원회를 개최하기 7일 전까지 회의 일시, 장소 및 상정 안건 등 회의 내용을 위원에게 알려야 한다.

- ② 공동위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의(開議)하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.
- ③ 공동위원회 위원장은 통합심의와 관련하여 필요하다고 인정하거나 사업계획승인권자가 요청한 경우에는 당사자 또는 관계자를 출석하게 하여 의견을 듣거나 설명하게 할 수 있다.
- ④ 공동위원회는 사업계획승인과 관련된 사항, 당사자 또는 관계자의 의견 및 설명, 관계 기관의 의견 등을 종합적으로 검토하여 심의하여야 한다.
- ⑤ 공동위원회는 회의시 회의내용을 녹취하고, 다음 각 호의 사항을 회의록으로 작성하여 「공공기록물 관리에 관한 법률」에 따라 보존하여야 한다.
 1. 회의일시·장소 및 공개여부
 2. 출석위원 서명부
 3. 상정된 의안 및 심의결과
 4. 그 밖에 주요 논의사항 등
- ⑥ 공동위원회의 회의에 참석한 위원에게는 예산의 범위에서 수당 및 여비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원인 위원이 소관 업무와 직접 관련되어 위원회에 출석하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ⑦ 이 영에서 규정한 사항 외에 공동위원회 운영에 필요한 사항은 위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.

제36조(수수료 등의 면제 기준) 법 제19조제5항에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 50퍼센트를 말한다.

제37조(주택건설사업 등에 따른 임대주택의 비율 등) ① 법 제20조제2항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 30퍼센트 이상 60퍼센트 이하의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 “시·도”라 한다)의 조례로 정하는 비율을 말한다.

② 국토교통부장관은 법 제20조제2항에 따라 시장·군수·구청장으로부터 인수자를 지정하여 줄 것을 요청받은 경우에는 30일 이내에 인수자를 지정하여 시·도지사에게 통보하여야 한다.

③ 시·도지사는 제2항에 따른 통보를 받은 경우에는 지체 없이 국토교통부장관이 지정한 인수자와 임대주택의 인수에 관하여 협의하여야 한다.

제38조(토지매수업무 등의 위탁) ① 사업주체(국가 또는 한국토지주택공사인 경우로 한정한다)는 법 제26조제1항에 따라 토지매수업무와 손실보상업무를 지방자치단체의 장에게 위탁하는 경우에는 매수할 토지 및 위탁조건을 명시하여야 한다.

② 법 제26조제2항에서 “대통령령으로 정하는 요율의 위탁수수료”란 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」 별표 1에 따른 위탁수수료를 말한다.

제39조(간선시설의 설치 등) ① 법 제28조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 호수”란 다음 각 호의 구분에 따른 호수 또는 세대수를 말한다.

1. 단독주택인 경우: 100호

2. 공동주택인 경우: 100세대(리모델링의 경우에는 늘어나는 세대수를 기준으로 한다)

② 법 제28조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 면적”이란 1만6천500제곱미터를 말한다.

③ 사업계획승인권자는 제1항 또는 제2항에 따른 규모 이상의 주택건설 또는 대지조성에 관한 사업계획을 승인하였을 때에는 그 사실을 지체 없이 법 제28조제1항 각 호의 간선시설 설치의무자(이하 “간선시설 설치의무자”라 한다)에게 통지하여야 한다.

④ 간선시설 설치의무자는 사업계획에서 정한 사용검사 예정일까지 해당 간선시설을 설치하지 못할 특별한 사유가 있을 때에는 제3항에 따른 통지를 받은 날부터 1개월 이내에 그 사유와 설치 가능 시기를 명시하여 해당 사업주체에게 통보하여야 한다.

⑤ 법 제28조제6항에 따른 간선시설의 종류별 설치범위는 별표 2와 같다.

제40조(간선시설 설치비의 상환) ① 법 제28조제7항에 따라 사업주체가 간선시설을 자기부담으로 설치하려는 경우 간선시설 설치의무자는 사업주체와 간선시설의 설치비 상환계약을 체결하여야 한다.

② 제1항에 따른 상환계약에서 정하는 설치비의 상환기한은 해당 사업의 사용검사일로부터 3년 이내로 하여야 한다.

③ 간선시설 설치의무자가 제1항에 따른 상환계약에 따라 상환하여야 하는 금액은 다음 각 호의 금액을 합산한 금액으로 한다.

1. 설치비용

2. 상환 완료 시까지의 설치비용에 대한 이자. 이 경우 이자율은 설치비 상환계약 체결일 당시의 정기예금 금리(「은행법」에 따라 설립된 은행 중 수신고를 기준으로 한 전국 상위 6개 시중은행의 1년 만기 정기예금 금리의 산술평균을 말한다)로 하되, 상환계약에서 달리 정한 경우에는 그에 따른다.

제41조(국·공유지 등의 우선 매각 등) 법 제30조제1항제1호에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 50퍼센트를 말한다.

제42조(체비지의 우선매각) 법 제31조에 따라 도시개발사업시행자[「도시개발법」에 따른 환지(換地) 방식에 의하여 사업을 시행하는 도시개발사업의 시행자를 말한다]는 체비지(替費地)를 사업주체에게 국민주택용지로 매각하는 경우에는 경쟁입찰로 하여야 한다. 다만, 매각을 요구하는 사업주체가 하나일 때에는 수의계약으로 매각할 수 있다.

제4절 주택의 건설

제43조(주택의 설계 및 시공) ① 법 제33조제1항에서 “대통령령으로 정하는 설계도서 작성기준”이란 다음 각 호의 요건을 말한다.

1. 설계도서는 설계도·시방서(示方書)·구조계산서·수량산출서·품질관리계획서 등으로 구분하여 작성할 것
 2. 설계도 및 시방서에는 건축물의 규모와 설비·재료·공사방법 등을 적을 것
 3. 설계도·시방서·구조계산서는 상호 보완관계를 유지할 수 있도록 작성할 것
 4. 품질관리계획서에는 설계도 및 시방서에 따른 품질 확보를 위하여 필요한 사항을 정할 것
- ② 국토교통부장관은 제1항 각 호의 요건에 관한 세부기준을 정하여 고시할 수 있다.

제44조(주택건설공사의 시공 제한 등) ① 법 제34조제1항에서 “대통령령으로 정하는 자”란 「건설산업기본법」 제9조에 따라 건설업(건축공사업 또는 토목건축공사업만 해당한다)의 등록을 한 자를 말한다.

② 법 제34조제2항에서 “대통령령으로 정하는 자”란 「건설산업기본법」 제9조에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건설업의 등록을 한 자를 말한다.<개정 2020. 12. 29.>

1. 방수설비공사: 도장·습식·방수·석공사업
 2. 위생설비공사: 기계가스설비공사업
 3. 냉·난방설비공사: 기계가스설비공사업 또는 가스난방공사업[가스난방공사업 중 난방공사(제1종·제2종 또는 제3종)를 말하며, 난방설비공사로 한정한다]
- ③ 법 제34조제3항 단서에서 “대통령령으로 정하는 대형공사”란 대지구입비를 제외한 총공사비가 500억원 이상인 공사를 말한다.
- ④ 법 제34조제3항 단서에서 “대통령령으로 정하는 입찰방법”이란 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제79조제1항제5호에 따른 일괄입찰을 말한다.

제45조(주택건설기준 등에 관한 규정) 다음 각 호의 사항은 「주택건설기준 등에 관한 규정」으로 정한다.

1. 법 제35조제1항제1호에 따른 주택 및 시설의 배치, 주택과의 복합건축 등에 관한 주택건설기준
2. 법 제35조제1항제2호에 따른 주택의 구조·설비기준
3. 법 제35조제1항제3호에 따른 부대시설의 설치기준
4. 법 제35조제1항제4호에 따른 복리시설의 설치기준
5. 법 제35조제1항제5호에 따른 대지조성기준
6. 법 제36조에 따른 도시형 생활주택의 건설기준
7. 법 제37조에 따른 에너지절약형 친환경주택 등의 건설기준
8. 법 제38조에 따른 장수명 주택의 건설기준 및 인증제도
9. 법 제39조에 따른 공동주택성능등급의 표시
10. 법 제40조에 따른 환기시설 설치기준
11. 법 제41조에 따른 바닥충격음 성능등급 인정
12. 법 제42조에 따른 소음방지대책 수립에 필요한 실외소음도와 실외소음도를 측정하는 기준, 실외소음도 측정기관의 지정 요건 및 측정에 소요되는 수수료 등 실외소음도 측정에 필요한 사항

제46조(주택의 규모별 건설 비율) ① 국토교통부장관은 적정한 주택수급을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 법 제35조제1항제6호에 따라 사업주체가 건설하는 주택의 75퍼센트(법 제5조제2항 및 제3항에 따른 주택조합이나 고용자가 건설하는 주택은 100퍼센트) 이하의 범위에서 일정 비율 이상을 국민주택규모로 건설하게 할 수 있다.

② 제1항에 따른 국민주택규모 주택의 건설 비율은 주택단지별 사업계획에 적용한다.

제5절 주택의 감리 및 사용검사

제47조(감리자의 지정 및 감리원의 배치 등) ① 법 제43조제1항 본문에 따라 사업계획승인권자는 다음 각 호의 구분에 따른 자를 주택건설공사의 감리자로 지정하여야 한다. 이 경우 인접한 둘 이상의 주택단지에 대해서는 감리자를 공동으로 지정할 수 있다. <개정 2020. 1. 7., 2021. 9. 14.>

1. 300세대 미만의 주택건설공사: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자[해당 주택건설공사를 시공하는 자의 계열회사(「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 계열회사를 말한다)는 제외한다. 이하 제2호에서 같다]

가. 「건축사법」 제23조제1항에 따라 건축사사무소개설신고를 한 자

나. 「건설기술 진흥법」 제26조제1항에 따라 등록한 건설엔지니어링사업자

2. 300세대 이상의 주택건설공사: 「건설기술 진흥법」 제26조제1항에 따라 등록한 건설엔지니어링사업자

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 지정에 필요한 다음 각 호의 사항에 관한 세부적인 기준을 정하여 고시할 수 있다.

1. 지정 신청에 필요한 제출서류

2. 다른 신청인에 대한 제출서류 공개 및 그 제출서류 내용의 타당성에 대한 이의신청 절차

3. 그 밖에 지정에 필요한 사항

③ 사업계획승인권자는 제2항제1호에 따른 제출서류의 내용을 확인하기 위하여 필요하면 관계 기관의 장에게 사실 조회를 요청할 수 있다.

④ 제1항에 따라 지정된 감리자는 다음 각 호의 기준에 따라 감리원을 배치하여 감리를 하여야 한다. <개정 2017. 10. 17.>

1. 국토교통부령으로 정하는 감리자격이 있는 자를 공사현장에 상주시켜 감리할 것

2. 국토교통부장관이 정하여 고시하는 바에 따라 공사에 대한 감리업무를 총괄하는 총괄감리원 1명과 공사분야별 감리원을 각각 배치할 것

3. 총괄감리원은 주택건설공사 전기간(全期間)에 걸쳐 배치하고, 공사분야별 감리원은 해당 공사의 기간 동안 배치할 것

4. 감리원을 해당 주택건설공사 외의 건설공사에 중복하여 배치하지 아니할 것

⑤ 감리자는 법 제16조제2항에 따라 착공신고를 하거나 감리업무의 범위에 속하는 각종 시험 및 자재확인 등을 하는 경우에는 서명 또는 날인을 하여야 한다.

⑥ 주택건설공사에 대한 감리는 법 또는 이 영에서 정하는 사항 외에는 「건축사법」 또는 「건설기술 진흥법」에서 정하는 바에 따른다.

⑦ 법 제43조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 자”란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 위탁관리 부동산투자회사를 말한다. <개정 2017. 10. 17.>

1. 다음 각 목의 자가 단독 또는 공동으로 총지분의 50퍼센트를 초과하여 출자한 부동산투자회사일 것

가. 국가

나. 지방자치단체

다. 한국토지주택공사

라. 지방공사

2. 해당 부동산투자회사의 자산관리회사가 한국토지주택공사일 것

3. 사업계획승인 대상 주택건설사업이 공공주택건설사업일 것

⑧ 제7항제2호에 따른 자산관리회사인 한국토지주택공사는 법 제44조제1항 및 이 조 제4항에 따라 감리를 수행하여야 한다.

제48조(감리자의 교체) ① 법 제43조제2항에서 “업무 수행 중 위반 사항이 있음을 알고도 묵인하는 등 대통령령으로 정하는 사유에 해당하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 감리업무 수행 중 발견한 위반 사항을 묵인한 경우
2. 법 제44조제4항 후단에 따른 이의신청 결과 같은 조 제3항에 따른 시정 통지가 3회 이상 잘못된 것으로 판정된 경우
3. 공사기간 중 공사현장에 1개월 이상 감리원을 상주시키지 아니한 경우. 이 경우 기간 계산은 제47조제4항에 따라 감리원별로 상주시켜야 할 기간에 각 감리원이 상주하지 아니한 기간을 합산한다.
4. 감리자 지정에 관한 서류를 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 작성·제출한 경우
5. 감리자 스스로 감리업무 수행의 포기 의사를 밝힌 경우
- ② 사업계획승인권자는 법 제43조제2항에 따라 감리자를 교체하려는 경우에는 해당 감리자 및 시공자·사업주체의 의견을 들어야 한다.
- ③ 사업계획승인권자는 제1항제5호에도 불구하고 감리자가 다음 각 호의 사유로 감리업무 수행을 포기한 경우에는 그 감리자에 대하여 법 제43조제2항에 따른 감리업무 지정제한을 하여서는 아니 된다.
 1. 사업주체의 부도·파산 등으로 인한 공사 중단
 2. 1년 이상의 착공 지연
 3. 그 밖에 천재지변 등 부득이한 사유

제49조(감리자의 업무) ① 법 제44조제1항제5호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 업무를 말한다.

<개정 2020. 3. 10.>

1. 설계도서가 해당 지형 등에 적합한지에 대한 확인
2. 설계변경에 관한 적정성 확인
3. 시공계획·예정공정표 및 시공도면 등의 검토·확인
4. 국토교통부령으로 정하는 주요 공정이 예정공정표대로 완료되었는지 여부의 확인
5. 예정공정표보다 공사가 지연된 경우 대책의 검토 및 이행 여부의 확인
6. 방수·방음·단열시공의 적정성 확보, 재해의 예방, 시공상의 안전관리 및 그 밖에 건축공사의 질적 향상을 위하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항에 대한 검토·확인
- ② 국토교통부장관은 주택건설공사의 시공감리에 관한 세부적인 기준을 정하여 고시할 수 있다.

제50조(이의신청의 처리) 사업계획승인권자는 법 제44조제4항 후단에 따른 이의신청을 받은 경우에는 이의신청을 받은 날부터 10일 이내에 처리 결과를 회신하여야 한다. 이 경우 감리자에게도 그 결과를 통보하여야 한다.

제51조(다른 법률에 따른 감리자의 자료제출) 법 제45조제2항에서 “공정별 감리계획서 등 대통령령으로 정하는 자료”란 다음 각 호의 자료를 말한다.

1. 공정별 감리계획서
2. 공정보고서
3. 공사분야별로 필요한 부분에 대한 상세시공도면

제52조(건축구조기술사와의 협력) ① 법 제46조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 “구조설계를 담당한 건축구조기술사가 사망하는 등 대통령령으로 정하는 사유로 감리자가 협력을 받을 수 없는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 구조설계를 담당한 건축구조기술사(「국가기술자격법」에 따른 건축구조기술사로서 해당 건축물의 리모델링을 담당한 자를 말한다. 이하 같다)의 사망 또는 실종으로 감리자가 협력을 받을 수 없는 경우
2. 구조설계를 담당한 건축구조기술사의 해외 체류, 장기 입원 등으로 감리자가 즉시 협력을 받을 수 없는 경우
3. 구조설계를 담당한 건축구조기술사가 「국가기술자격법」에 따라 국가기술자격이 취소되거나 정지되어 감리자가 협력을 받을 수 없는 경우
- ② 법 제46조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 “대통령령으로 정하는 건축구조기술사”란 리모델링주택조합 등 리모델링을 하는 자(이하 이 조에서 “리모델링주택조합등”이라 한다)가 추천하는 건축구조기술사를 말한다.

③ 수직증축형 리모델링(세대수가 증가하지 아니하는 리모델링을 포함한다)의 감리자는 구조설계를 담당한 건축구조기술사가 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 경우에는 지체 없이 리모델링주택조합등에 건축구조기술사 추천을 의뢰하여야 한다. 이 경우 추천의뢰를 받은 리모델링주택조합등은 지체 없이 건축구조기술사를 추천하여야 한다.

제52조의2(사업주체 등에 대한 감리자의 통보 등) ① 감리자는 감리업무 수행을 위하여 필요한 경우에는 주택건설공사의 수급인(하수급인을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)에게 다음 각 호의 자료의 제공을 요청할 수 있다.

1. 수급인의 시공자력에 관한 자료

2. 수급인의 건설기술인 배치에 관한 자료

② 감리자는 감리업무 수행 중 다음 각 호의 사실을 확인한 때에는 이를 사업주체 또는 사업계획승인권자에게 통보할 수 있다.

1. 주택건설공사의 수급인이 「건설산업기본법」 제16조에 따른 시공자격을 갖추지 못한 건설사업자에게 주택건설공사를 하도급한 사실

2. 주택건설공사의 수급인이 「건설산업기본법」 제40조제1항에 따라 공사현장에 건설기술인을 배치하지 않은 사실

[본조신설 2022. 1. 4.]

제53조(감리자에 대한 실태점검 항목) 법 제48조제1항에서 “각종 시험 및 자재확인 업무에 대한 이행 실태 등 대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 감리원의 적정자격 보유 여부 및 상주이행 상태 등 감리원 구성 및 운영에 관한 사항

2. 시공 상태 확인 등 시공관리에 관한 사항

3. 각종 시험 및 자재품질 확인 등 품질관리에 관한 사항

4. 안전관리 등 현장관리에 관한 사항

5. 그 밖에 사업계획승인권자가 실태점검이 필요하다고 인정하는 사항

제53조의2(사전방문 결과에 대한 조치 등) ① 법 제48조의2제2항에 따른 하자(이하 “하자”라 한다)의 범위는 「공동주택관리법 시행령」 제37조 각 호의 구분에 따르며, 하자의 판정기준은 같은 영 제47조제3항에 따라 국토교통부장관이 정하여 고시하는 바에 따른다.

② 법 제48조의2제2항에 따라 하자에 대한 조치 요청을 받은 사업주체는 같은 조 제3항에 따라 다음 각 호의 구분에 따른 시기까지 보수공사 등의 조치를 완료하기 위한 계획(이하 “조치계획”이라 한다)을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 수립하고, 해당 계획에 따라 보수공사 등의 조치를 완료해야 한다.

1. 제4항에 해당하는 중대한 하자인 경우: 사용검사를 받기 전. 다만, 제5항의 사유가 있는 경우에는 입주예정자와 협의(공용부분의 경우에는 입주예정자 3분의 2 이상의 동의를 받아야 한다)하여 정하는 날로 한다.

2. 그 밖의 하자인 경우: 다음 각 목의 구분에 따른 시기. 다만, 제5항의 사유가 있거나 입주예정자와 협의(공용부분의 경우에는 입주예정자 3분의 2 이상의 동의를 받아야 한다)한 경우에는 입주예정자와 협의하여 정하는 날로 한다.

가. 전유부분: 입주예정자에게 인도하기 전

나. 공용부분: 사용검사를 받기 전

③ 조치계획을 수립한 사업주체는 법 제48조의2에 따른 사전방문 기간의 종료일부터 7일 이내에 사용검사권자(법 제49조제1항에 따라 사용검사를 하는 자를 말한다. 이하 같다)에게 해당 조치계획을 제출해야 한다.

④ 법 제48조의2제3항 후단에서 “대통령령으로 정하는 중대한 하자”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 하자로써 사용검사권자가 중대한 하자라고 인정하는 하자를 말한다.

1. 내력구조부 하자: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 결함이 있는 경우로서 공동주택의 구조안전상 심각한 위험을 초래하거나 초래할 우려가 있는 정도의 결함이 있는 경우

- 가. 철근콘크리트 균열
 나. 「건축법」 제2조제1항제7호의 주요구조부의 철근 노출
2. 시설공사별 하자: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 결함이 있는 경우로서 입주예정자가 공동주택에서 생활하는 데 안전상·기능상 심각한 지장을 초래하거나 초래할 우려가 있는 정도의 결함이 있는 경우
- 가. 토목 구조물 등의 균열
 나. 웅벽·차도·보도 등의 침하(沈下)
 다. 누수, 누전, 가스 누출
 라. 가스배관 등의 부식, 배관류의 동파
 마. 다음의 어느 하나에 해당하는 기구·설비 등의 기능이나 작동 불량 또는 파손
- 1) 급수·급탕·배수·위생·소방·난방·가스 설비 및 전기·조명 기구
 - 2) 발코니 등의 안전 난간 및 승강기
- ⑤ 법 제48조의2제3항 후단에서 “대통령령으로 정하는 특별한 사유”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 사용검사를 받기 전까지 중대한 하자에 대한 보수공사 등의 조치를 완료하기 어렵다고 사용검사권자로부터 인정받은 사유를 말한다.
1. 공사 여건상 자재, 장비 또는 인력 등의 수급이 곤란한 경우
 2. 공정 및 공사의 특성상 사용검사를 받기 전까지 보수공사 등을 하기 곤란한 경우
 3. 그 밖에 천재지변이나 부득이한 사유가 있는 경우

[본조신설 2020. 12. 22.]

제53조의3(사전방문 결과 하자 여부의 확인 등) ① 사업주체는 법 제48조의2제4항 전단에 따라 하자 여부 확인을 요청하려면 사용검사권자에게 제53조의2제3항에 따라 조치계획을 제출할 때 다음 각 호의 자료를 첨부해야 한다.

1. 입주예정자가 보수공사 등의 조치를 요청한 내용
2. 입주예정자가 보수공사 등의 조치를 요청한 부분에 대한 설계도서 및 현장사진
3. 하자가 아니라고 판단하는 이유
4. 감리자의 의견
5. 그 밖에 하자가 아님을 증명할 수 있는 자료

② 사용검사권자는 제1항에 따라 요청을 받은 경우 제53조의2제1항의 판정기준에 따라 하자 여부를 판단해야 하며, 하자 여부를 판단하기 위하여 필요한 경우에는 법 제48조의3제1항에 따른 공동주택 품질점검단(이하 “품질점검단”이라 한다)에 자문할 수 있다.

③ 사용검사권자는 제1항에 따라 확인 요청을 받은 날부터 7일 이내에 하자 여부를 확인하여 해당 사업주체에게 통보해야 한다.

④ 사업주체는 법 제48조의2제5항에 따라 입주예정자에게 전유부분을 인도하는 날에 다음 각 호의 사항을 서면(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호의 전자문서를 포함한다)으로 알려야 한다.

1. 조치를 완료한 사항
2. 조치를 완료하지 못한 경우에는 그 사유와 조치계획
3. 제1항에 따라 사용검사권자에게 확인을 요청하여 하자가 아니라고 확인받은 사항

⑤ 사업주체는 조치계획에 따라 조치를 모두 완료한 때에는 법 제48조의2제5항에 따라 사용검사권자에게 그 결과를 제출해야 한다.

[본조신설 2020. 12. 22.]

제53조의4(품질점검단의 구성 및 운영 등) ① 품질점검단의 위원(이하 이 조에서 “위원”이라 한다)은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시·도지사(법 제48조의3제1항 후단에 따라 권한을 위임받은 대도시 시장을 포함한다. 이하 이 조 및 제53조의5에서 같다)가 임명하거나 위촉한다.

1. 「건축사법」 제2조제1호의 건축사
2. 「국가기술자격법」에 따른 건축 분야 기술사 자격을 취득한 사람
3. 「공동주택관리법」 제67조제2항에 따른 주택관리사 자격을 취득한 사람
4. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 특급건설기술인
5. 「고등교육법」 제2조의 학교 또는 연구기관에서 주택 관련 분야의 조교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 있거나 있었던 사람
6. 건축물이나 시설물의 설계·시공 관련 분야의 박사학위를 취득한 사람
7. 건축물이나 시설물의 설계·시공 관련 분야의 석사학위를 취득한 후 이와 관련된 분야에서 5년 이상 종사한 사람
8. 공무원으로서 공동주택 관련 지도·감독 및 인·허가 업무 등에 종사한 경력이 5년 이상인 사람
9. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관의 임직원으로서 건축물 및 시설물의 설계·시공 및 하자보수와 관련된 업무에 5년 이상 재직한 사람
 - 가. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조의 공공기관
 - 나. 「지방공기업법」 제3조제1항의 지방공기업
- ② 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하며, 두 차례만 연임할 수 있다.
- ③ 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 공동주택의 품질점검에서 제척된다.
 1. 위원 또는 그 배우자나 배우자였던 사람이 해당 주택건설사업의 사업주체, 시공사 또는 감리자(이하 "사업주체등"이라 하며, 이 호 및 제2호에서는 사업주체등이 법인·단체 등인 경우 그 임직원을 포함한다)이거나 최근 3년 내에 사업주체등이었던 경우
 2. 위원이 해당 주택건설사업의 사업주체등의 친족이거나 친족이었던 경우
 3. 위원이 해당 주택건설사업에 대하여 자문, 연구, 용역(하도급을 포함한다), 감정 또는 조사를 한 경우
 4. 위원이 임직원으로 재직하고 있거나 최근 3년 내에 재직했던 법인·단체 등이 해당 주택건설사업에 대하여 자문, 연구, 용역(하도급을 포함한다), 감정 또는 조사를 한 경우
 5. 위원이나 위원이 속한 법인·단체 등이 해당 주택건설사업의 사업주체등의 대리인이거나 대리인이었던 경우
 6. 위원이나 위원의 친족이 해당 주택의 입주예정자인 경우
- ④ 위원이 제3항 각 호의 제척 사유에 해당하는 경우에는 스스로 해당 공동주택의 품질점검에서 회피해야 한다.
- ⑤ 시·도지사는 위원에게 예산의 범위에서 업무수행에 따른 수당, 여비 및 그 밖에 필요한 경비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원인 위원이 그 소관 업무와 직접적으로 관련되어 품질점검에 참여하는 경우에는 지급하지 않는다.
- ⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 품질점검단의 구성·운영 등에 필요한 세부적인 사항은 해당 행정 구역에 건설하는 주택단지 수 및 세대수 등의 규모를 고려하여 조례로 정한다.

[본조신설 2020. 12. 22.]

- 제53조의5(품질점검단의 점검대상 및 점검방법 등)** ① 법 제48조의3제2항에서 "대통령령으로 정하는 규모 및 범위 등에 해당하는 공동주택"이란 법 제2조제10호다목 및 라목에 해당하는 사업주체가 건설하는 300세대 이상인 공동주택을 말한다. 다만, 시·도지사가 필요하다고 인정하는 경우에는 조례로 정하는 바에 따라 300세대 미만인 공동주택으로 정할 수 있다.
- ② 품질점검단은 법 제48조의3제2항에 따라 공동주택 관련 법령, 입주자모집공고, 설계도서 및 마감자재 목록표 등 관련 자료를 토대로 다음 각 호의 사항을 점검해야 한다.
1. 공동주택의 공용부분
 2. 공동주택 일부 세대의 전유부분
 3. 제53조의3제2항에 따라 사용검사권자가 하자 여부를 판단하기 위해 품질점검단에 자문을 요청한 사항 중 현장 조사가 필요한 사항

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 품질점검단의 점검절차 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

[본조신설 2020. 12. 22.]

제53조의6(품질점검단의 점검결과에 대한 조치 등) ① 사용검사권자는 품질점검단으로부터 점검결과를 제출받은 때에는 법 제48조의3제6항 전단에 따라 의견을 청취하기 위하여 사업주체에게 그 내용을 즉시 통보해야 한다.

② 사업주체는 제1항에 따라 통보받은 점검결과에 대하여 이견(異見)이 있는 경우 통보받은 날부터 5일 이내에 관련 자료를 첨부하여 사용검사권자에게 의견을 제출할 수 있다.

③ 사용검사권자는 품질점검단 점검결과 및 제2항에 따라 제출받은 의견을 검토한 결과 하자에 해당한다고 판단하는 때에는 법 제48조의3제6항에 따라 제2항에 따른 의견 제출일부터 5일 이내에 보수·보강 등의 조치를 명해야 한다.

④ 법 제48조의3제6항 후단에서 "대통령령으로 정하는 중대한 하자"란 제53조의2제4항에 해당하는 하자를 말한다.

⑤ 법 제48조의3제6항 후단에서 "대통령령으로 정하는 특별한 사유"란 제53조의2제5항에서 정하는 사유를 말한다.

⑥ 사업주체는 법 제48조의3제7항 본문에 따라 제3항에 따른 사용검사권자의 조치명령에 대하여 제53조의2제2항 각 호의 구분에 따른 시기까지 조치를 완료해야 한다.

⑦ 법 제48조의3제8항에서 "대통령령으로 정하는 정보시스템"이란 「공동주택관리법 시행령」 제53조제5항에 따른 하자관리정보시스템을 말한다.

[본조신설 2020. 12. 22.]

제53조의7(조치명령에 대한 이의신청 등) ① 사업주체는 법 제48조의3제7항 단서에 따라 제53조의6제3항에 따른 조치명령에 이의신청을 하려는 경우에는 조치명령을 받은 날부터 5일 이내에 사용검사권자에게 다음 각 호의 자료를 제출해야 한다.

1. 사용검사권자의 조치명령에 대한 이의신청 내용 및 이유
2. 이의신청 내용 관련 설계도서 및 현장사진
3. 감리자의 의견
4. 그 밖에 이의신청 내용을 증명할 수 있는 자료

② 사용검사권자는 제1항에 따라 이의신청을 받은 때에는 신청을 받은 날부터 5일 이내에 사업주체에게 검토결과를 통보해야 한다.

[본조신설 2020. 12. 22.]

제54조(사용검사 등) ① 법 제49조제1항 본문에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 제27조제3항 각 호에 해당하여 국토교통부장관으로부터 법 제15조에 따른 사업계획의 승인을 받은 경우를 말한다.

② 법 제49조제1항 단서에서 "사업계획승인 조건의 미이행 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 법 제15조에 따른 사업계획승인의 조건으로 부과된 사항의 미이행
2. 하나의 주택단지의 입주자를 분할 모집하여 전체 단지의 사용검사를 마치기 전에 입주가 필요한 경우
3. 그 밖에 사업계획승인권자가 동별로 사용검사를 받을 필요가 있다고 인정하는 경우

③ 사용검사권자는 사용검사를 할 때 다음 각 호의 사항을 확인해야 한다.<개정 2020. 12. 22.>

1. 주택 또는 대지가 사업계획의 내용에 적합한지 여부
2. 법 제48조의2제3항, 제48조의3제6항 후단, 이 영 제53조의2제2항 및 제53조의6제6항에 따라 사용검사를 받기 전까지 조치해야 하는 하자를 조치 완료했는지 여부

④ 제3항에 따른 사용검사는 신청일부터 15일 이내에 하여야 한다.

⑤ 법 제49조제2항 후단에 따라 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 정당한 사유가 없으면 그 요청을 받은 날부터 10일 이내에 의견을 제시하여야 한다.

제55조(시공보증자 등의 사용검사) ① 사업주체가 파산 등으로 주택건설사업을 계속할 수 없는 경우에는 법 제49조제3항제1호에 따라 해당 주택의 시공을 보증한 자(이하 “시공보증자”라 한다)가 잔여공사를 시공하고 사용검사를 받아야 한다. 다만, 시공보증자가 없거나 파산 등으로 시공을 할 수 없는 경우에는 입주예정자의 대표회의(이하 “입주예정자대표회의”라 한다)가 시공자를 정하여 잔여공사를 시공하고 사용검사를 받아야 한다.

② 제1항에 따라 사용검사를 받은 경우에는 사용검사를 받은 자의 구분에 따라 시공보증자 또는 세대별 입주자의 명의로 건축물관리대장 등재 및 소유권보존등기를 할 수 있다.

③ 입주예정자대표회의의 구성·운영 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

④ 법 제49조제3항제2호에 따라 시공보증자, 해당 주택의 시공자 또는 입주예정자가 사용검사를 신청하는 경우 사용검사권자는 사업주체에게 사용검사를 받지 아니하는 정당한 이유를 제출할 것을 요청하여야 한다. 이 경우 사업주체는 요청받은 날부터 7일 이내에 의견을 통지하여야 한다.

제56조(임시 사용승인) ① 법 제49조제4항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 구분에 따른 경우를 말한다.

1. 주택건설사업의 경우: 건축물의 동별로 공사가 완료된 경우

2. 대지조성사업의 경우: 구획별로 공사가 완료된 경우

② 법 제49조제4항 단서에 따른 임시 사용승인을 받으려는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 사용검사권자에게 임시 사용승인을 신청하여야 한다.

③ 사용검사권자는 제2항에 따른 신청을 받은 때에는 임시 사용승인대상인 주택 또는 대지가 사업계획의 내용에 적합하고 사용에 지장이 없는 경우에만 임시사용을 승인할 수 있다. 이 경우 임시 사용승인의 대상이 공동주택인 경우에는 세대별로 임시 사용승인을 할 수 있다.

제57조(공업화주택의 인정 등) 법 제51조에 따른 공업화주택의 인정 등에 관한 사항은 「주택건설기준 등에 관한 규정」으로 정한다.

제3장 주택의 공급

제58조(주택에 관한 표시·광고의 사본 제출 대상 등) ① 법 제54조제8항 전단에서 “대통령령으로 정하는 내용”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 사항을 말한다.

② 사업주체는 법 제54조제8항 전단에 따라 제1항의 내용이 포함된 표시 또는 광고(「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제2조에 따른 표시 또는 광고를 말한다)의 사본을 주택공급계약 체결기간의 시작일로부터 30일 이내에 시장·군수·구청장에게 제출해야 한다.

[본조신설 2020. 6. 11.]

[종전 제58조는 제58조의2로 이동 <2020. 6. 11.>]

제58조의2(주택의 공급업무의 대행) 법 제54조의2제2항제2호에서 “대통령령으로 정하는 자”란 「건설산업기본법 시행령」 별표 1에 따른 건축공사업 또는 토목건축공사업의 등록을 한 자를 말한다.

[본조신설 2019. 10. 22.]

[제58조에서 이동, 종전 제58조의2는 제58조의3으로 이동 <2020. 6. 11.>]

제58조의3(입주자저축) 국토교통부장관은 법 제56조제9항에 따라 입주자저축에 관한 국토교통부령을 제정하거나 개정할 때에는 기획재정부장관과 미리 협의해야 한다. <개정 2020. 7. 24.>

[제58조의2에서 이동 <2020. 6. 11.>]

제58조의4(분양가상한제 적용주택 제외요건) ① 법 제57조제2항제4호 각 목 외의 부분에 따른 공공성 요건은 다음 각 호와 같다.

1. 한국토지주택공사 또는 지방공사가 법 제57조제2항제4호 각 목에 해당하는 사업의 시행자로 참여할 것
 2. 제1호의 사업에서 건설·공급하는 주택의 전체 세대수의 10퍼센트 이상을 임대주택으로 건설·공급할 것
 - ② 법 제57조제2항제4호가목에서 “면적, 세대수 등이 대통령령으로 정하는 요건에 해당되는 사업”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업을 말한다.
 1. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호의 정비구역 면적이 2만제곱미터 미만인 사업
 2. 해당 정비사업에서 건설·공급하는 주택의 전체 세대수가 200세대 미만인 사업
 - ③ 법 제57조제2항제5호에서 “대통령령으로 정하는 면적 또는 세대수 이하의 사업”이란 다음 각 호의 사업을 말한다. <신설 2021. 10. 14.>
 1. 사업시행면적이 1만제곱미터 미만인 사업
 2. 건설·공급하는 주택의 전체 세대수가 300세대 미만인 사업
- [본조신설 2021. 2. 19.]

- 제59조(택지 매입가격의 범위 및 분양가격 공시지역)** ① 법 제57조제3항제2호 각 목 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따라 감정평가한 가액의 120퍼센트에 상당하는 금액 또는 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조에 따른 개별공시지가의 150퍼센트에 상당하는 금액을 말한다. <개정 2016. 8. 31.>
- ② 사업주체는 제1항에 따른 감정평가 가액을 기준으로 택지비를 산정하려는 경우에는 시장·군수·구청장에게 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가를 요청하여야 한다. 이 경우 감정평가의 실시와 관련된 구체적인 사항은 법 제57조제3항의 감정평가의 예에 따른다. <개정 2016. 8. 31.>
 - ③ 법 제57조제3항제2호나목에 따른 공공기관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관으로 한다.
 1. 국가기관
 2. 지방자치단체
 3. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따라 공기업, 준정부기관 또는 기타공공기관으로 지정된 기관
 4. 「지방공기업법」에 따른 지방직영기업, 지방공사 또는 지방공단
 - ④ 법 제57조제3항제2호다목에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 「부동산등기법」에 따른 부동산등기부 또는 「지방세법 시행령」 제18조제3항제2호에 따른 법인장부에 해당 택지의 거래가액이 기록되어 있는 경우를 말한다.
 - ⑤ 법 제57조제6항 각 호 외의 부분 전단에서 “대통령령으로 정하는 기준에 해당되는 지역”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.
 1. 수도권 안의 투기과열지구(법 제63조에 따른 투기과열지구를 말한다. 이하 같다)
 2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 「주거기본법」 제8조에 따른 주거정책심의위원회(이하 “주거정책심의위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 국토교통부장관이 지정하는 지역
 - 가. 수도권 밖의 투기과열지구 중 그 지역의 주택가격의 상승률 및 주택의 청약경쟁률 등을 고려하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 해당하는 지역
 - 나. 해당 지역을 관할하는 시장·군수·구청장이 주택가격의 상승률 및 주택의 청약경쟁률이 지나치게 상승할 우려가 크다고 판단하여 국토교통부장관에게 지정을 요청하는 지역

제60조(주의문구의 명시) 사업주체는 입주자 모집을 하는 경우에는 입주자모집공고안에 “분양가격의 항목별 공시 내용은 사업에 실제 소요된 비용과 다를 수 있다”는 문구를 명시하여야 한다.

제60조의2(분양가상한제 적용주택 등의 입주자의 거주무기기간 등) ① 법 제57조의2제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 다음 각 호의 구분에 따른 기간(이하 “거주무기기간”이라 한다)을 말한다. <개정 2021. 7. 6.>

1. 법 제57조의2제1항제1호에 따른 주택의 경우

가. 공공택지에서 건설·공급되는 주택의 경우

- 1) 분양가격이 법 제57조의2제1항 각 호 외의 부분 본문에 따라 국토교통부장관이 정하여 고시하는 방법으로 결정된 인근지역 주택매매가격(이하 "인근지역주택매매가격"이라 한다)의 80퍼센트 미만인 주택: 5년
- 2) 분양가격이 인근지역주택매매가격의 80퍼센트 이상 100퍼센트 미만인 주택: 3년

나. 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택의 경우

- 1) 분양가격이 인근지역주택매매가격의 80퍼센트 미만인 주택: 3년
- 2) 분양가격이 인근지역주택매매가격의 80퍼센트 이상 100퍼센트 미만인 주택: 2년

2. 법 제57조의2제1항제2호에 따른 주택의 경우: 3년

3. 법 제57조의2제1항제3호에 따른 주택으로서 분양가격이 인근지역주택매매가격의 100퍼센트 미만인 주택의 경우: 2년

② 법 제57조의2제1항 각 호 외의 부분 단서에서 "해외 체류 등 대통령령으로 정하는 부득이한 사유"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유를 말한다. 이 경우 제2호부터 제8호까지의 규정에 해당하는지는 한국토지주택공사(사업주체가 「공공주택 특별법」 제4조의 공공주택사업자인 경우에는 공공주택사업자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 확인을 받아야 한다.<개정 2021. 7. 6.>

1. 해당 주택에 입주하기 위하여 준비기간이 필요한 경우. 이 경우 해당 주택에 거주한 것으로 보는 기간은 최초 입주가능일부터 90일까지로 한다.
 2. 법 제57조의2제1항 각 호 외의 부분 본문에 따른 거주 의무자(이하 "거주 의무자"라 한다)가 거주 의무기간 중 근무·생업·취학 또는 질병치료를 위하여 해외에 체류하는 경우
 3. 거주 의무자가 주택의 특별공급을 받은 군인으로서 인사발령에 따라 거주 의무기간 중 해당 주택건설지역(주택을 건설하는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 또는 시·군의 행정구역을 말한다. 이하 이 항에서 같다)이 아닌 지역에 거주하는 경우
 4. 거주 의무자가 거주 의무기간 중 세대원(거주 의무자가 포함된 세대의 구성원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)의 근무·생업·취학 또는 질병치료를 위하여 세대원 전원이 다른 주택건설지역에 거주하는 경우. 다만, 수도권 안에서 거주를 이전하는 경우는 제외한다.
 5. 거주 의무자가 거주 의무기간 중 혼인 또는 이혼으로 입주한 주택에서 퇴거하고 해당 주택에 계속 거주하려는 거주 의무자의 직계존속·비속, 배우자(종전 배우자를 포함한다) 또는 형제자매가 자신으로 세대주를 변경한 후 거주 의무기간 중 남은 기간을 승계하여 거주하는 경우
 6. 「영유아보육법」 제10조제5호에 따른 가정어린이집을 설치·운영하려는 자가 같은 법 제13조에 따라 해당 주택에 가정어린이집의 설치를 목적으로 인가를 받은 경우. 이 경우 해당 주택에 거주한 것으로 보는 기간은 가정어린이집을 설치·운영하는 기간으로 한정한다.
 7. 법 제64조제2항 본문에 따라 전매제한이 적용되지 않는 경우. 다만, 제73조제4항제7호 또는 제8호에 해당하는 경우는 제외한다.
 8. 거주 의무자의 직계비속이 「초·중등교육법」 제2조에 따른 학교에 재학 중인 학생으로서 주택의 최초 입주가능일 현재 해당 학기가 끝나지 않은 경우. 이 경우 해당 주택에 거주한 것으로 보는 기간은 학기가 끝난 후 90일까지로 한정한다.
- ③ 거주 의무자는 법 제57조의2제2항에 따라 해당 주택의 매입을 신청하려는 경우 국토교통부령으로 정하는 매입신청서를 한국토지주택공사에 제출해야 한다.
- ④ 한국토지주택공사는 거주 의무자가 법 제57조의2제1항을 위반하여 같은 조 제3항에 따라 해당 주택을 매입하려면 14일 이상의 기간을 정하여 거주 의무자에게 의견을 제출할 수 있는 기회를 줘야 한다.
- ⑤ 제4항에 따라 의견을 제출받은 한국토지주택공사는 제출 의견의 처리 결과를 거주 의무자에게 통보해야 한다.
- ⑥ 법 제57조의2제3항에서 "대통령령으로 정하는 특별한 사유"란 다음 각 호의 사유를 말한다.
1. 한국토지주택공사의 부도·파산

2. 제1호와 유사한 사유로서 한국토지주택공사가 해당 주택을 매입하는 것이 어렵다고 국토교통부장관이 인정하는 사유

⑦ 법 제57조의2제6항에 따른 부기등기에는 “이 주택은 「주택법」 제57조의2제1항에 따른 거주 의무자가 거주 의무 기간 동안 계속하여 거주해야 하며, 이를 위반할 경우 한국토지주택공사가 해당 주택을 매입함”이라는 내용을 표기해야 한다.

[본조신설 2021. 2. 19.]

[제목개정 2021. 7. 6.]

제61조(분양가상한제 적용 지역의 지정기준 등) ① 법 제58조제1항에서 “대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 지역”이란 투기과열지구 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다. <개정 2017. 11. 7., 2019. 10. 29.>

1. 직전월(분양가상한제 적용 지역으로 지정하는 날이 속하는 달의 바로 전 달을 말한다. 이하 이 항에서 같다)부터 소급하여 12개월간의 아파트 분양가격상승률이 물가상승률(해당 지역이 포함된 시·도 소비자물가상승률을 말한다)의 2배를 초과한 지역. 이 경우 해당 지역의 아파트 분양가격상승률을 산정할 수 없는 경우에는 해당 지역이 포함된 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 또는 시·군의 아파트 분양가격상승률을 적용한다.
2. 직전월부터 소급하여 3개월간의 주택매매거래량이 전년 동기 대비 20퍼센트 이상 증가한 지역
3. 직전월부터 소급하여 주택공급이 있었던 2개월 동안 해당 지역에서 공급되는 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 5대 1을 초과하였거나 해당 지역에서 공급되는 국민주택규모 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 10대 1을 초과한 지역

② 국토교통부장관이 제1항에 따른 지정기준을 충족하는 지역 중에서 법 제58조제1항에 따라 분양가상한제 적용 지역을 지정하는 경우 해당 지역에서 공급되는 주택의 분양가격 제한 등에 관한 법 제57조의 규정은 법 제58조제3항 전단에 따른 공고일 이후 최초로 입주자모집승인을 신청하는 분부터 적용한다. <신설 2017. 11. 7., 2019. 10. 29.>

③ 법 제58조제6항에 따라 국토교통부장관은 분양가상한제 적용 지역 지정의 해제를 요청받은 경우에는 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 요청받은 날부터 40일 이내에 해제 여부를 결정하고, 그 결과를 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장에게 통보하여야 한다. <개정 2017. 11. 7.>

제62조(위원회의 설치·운영) ① 시장·군수·구청장은 법 제15조에 따른 사업계획승인 신청(「도시 및 주거환경정비법」 제50조에 따른 사업시행계획인가 및 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 포함한다)이 있는 날부터 20일 이내에 법 제59조제1항에 따른 분양가심사위원회(이하 이 장에서 “위원회”라 한다)를 설치·운영하여야 한다. <개정 2018. 2. 9.>

② 사업주체가 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우에는 해당 기관의 장이 위원회를 설치·운영하여야 한다. 이 경우 제63조부터 제70조까지의 규정을 준용한다.

제63조(기능) 위원회는 다음 각 호의 사항을 심의한다. <개정 2021. 2. 19.>

1. 법 제57조제1항에 따른 분양가격 및 발코니 확장비용 산정의 적정성 여부
2. 법 제57조제4항 후단에 따른 시·군·구별 기본형건축비 산정의 적정성 여부
3. 법 제57조제5항 및 제6항에 따른 분양가격 공시내용의 적정성 여부
4. 분양가상한제 적용주택과 관련된 「주택도시보증법 시행령」 제5조제1항제2호에 따른 제2종국민주택채권 매입에 정상한액 산정의 적정성 여부
5. 분양가상한제 적용주택의 전매행위 제한과 관련된 인근지역주택매매가격 산정의 적정성 여부

제64조(구성) ① 시장·군수·구청장은 주택건설 또는 주택관리 분야에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 6명을 위원회 위원으로 위촉해야 한다. 이 경우 다음 각 호에 해당하는 위원을 각각 1명 이상 위촉하되, 등록사업자의 임직원과 임직원이었던 사람으로서 3년이 지나지 않은 사람은 위촉해서는 안 된다. <개정 2019. 10. 22.>

1. 법학·경제학·부동산학·건축학·건축공학 등 주택분야와 관련된 학문을 전공하고 「고등교육법」에 따른 대학에서 조교수 이상으로 1년 이상 재직한 사람
 2. 변호사·회계사·감정평가사 또는 세무사의 자격을 취득 한 후 해당 직(職)에 1년 이상 근무한 사람
 3. 토목·건축·전기·기계 또는 주택 분야 업무에 5년 이상 종사한 사람
 4. 주택관리사 자격을 취득한 후 공동주택 관리사무소장의 직에 5년 이상 근무한 사람
 5. 건설공사비 관련 연구 실적이 있거나 공사비 산정업무에 3년 이상 종사한 사람
- ② 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 4명을 위원으로 임명하거나 위촉해야 한다. 이 경우 다음 각 호에 해당하는 위원을 각각 1명 이상 임명 또는 위촉해야 한다.<개정 2019. 10. 22., 2020. 12. 8.>
1. 국가 또는 지방자치단체에서 주택사업 인·허가 등 관련 업무를 하는 5급 이상 공무원으로서 해당 기관의 장으로부터 추천을 받은 사람. 다만, 해당 시·군·구에 소속된 공무원은 추천을 필요로 하지 아니한다.
 2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관에서 주택사업 관련 업무에 종사하고 있는 임직원으로서 해당 기관의 장으로부터 추천을 받은 사람
 - 가. 한국토지주택공사
 - 나. 지방공사
 - 다. 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사(이하 “주택도시보증공사”라 한다)
 - 라. 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원(이하 “한국부동산원”이라 한다)
- ③ 제1항에 따른 위원(이하 “민간위원”이라 한다)의 임기는 2년으로 하며, 두 차례만 연임할 수 있다.<개정 2019. 10. 22.>
- ④ 위원회의 위원장은 시장·군수·구청장이 민간위원 중에서 지명하는 자가 된다.

- 제65조(회의)** ① 위원회의 회의는 시장·군수·구청장이나 위원장이 필요하다고 인정하는 경우에 시장·군수·구청장이 소집한다.
- ② 시장·군수·구청장은 회의 개최일 7일 전까지 회의와 관련된 사항을 위원에게 알려야 한다.<개정 2019. 10. 22.>
 - ③ 시장·군수·구청장은 위원회의 위원 명단을 회의 개최 전에 해당 기관의 인터넷 홈페이지 등을 통하여 공개해야 한다.<신설 2019. 10. 22.>
 - ④ 위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.<개정 2019. 10. 22.>
 - ⑤ 위원장은 위원회의 의장이 된다. 다만, 위원장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.<개정 2019. 10. 22.>
 - ⑥ 위원회에 위원회의 사무를 처리할 간사 1명을 두며, 간사는 해당 시·군·구의 주택업무 관련 직원 중에서 시장·군수·구청장이 지명한다.<개정 2019. 10. 22.>
 - ⑦ 위원회의 회의는 공개하지 아니한다. 다만, 위원회의 의결로 공개할 수 있다.<개정 2019. 10. 22.>

- 제66조(위원이 아닌 사람의 참석 등)** ① 위원장은 제63조 각 호의 사항을 심의하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 해당 사업장의 사업주체·관계인 또는 참고인을 위원회의 회의에 출석하게 하여 의견을 듣거나 관련 자료의 제출 등 필요한 협조를 요청할 수 있다.
- ② 위원회의 회의사항과 관련하여 시장·군수·구청장 및 사업주체는 위원장의 승인을 받아 회의에 출석하여 발언할 수 있다.
 - ③ 위원장은 위원회에서 심의·의결된 결과를 지체 없이 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

- 제67조(위원의 대리 출석)** 제64조제2항에 따른 위원(이하 “공공위원”이라 한다)은 부득이한 사유가 있을 때에는 해당 직위에 상당하는 공무원 또는 공사의 임직원을 지명하여 대리 출석하게 할 수 있다.

제68조(위원의 의무 등) ① 위원은 회의과정에서 또는 그 밖에 직무를 수행하면서 알게 된 사항으로서 공개하지 아니하기로 한 사항을 누설해서는 아니 되며, 위원회의 품위를 손상하는 행위를 해서는 아니 된다.

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원은 해당 심의대상 안건의 심의·의결에서 제척된다.<개정 2019. 10. 22.>

1. 위원 또는 그 배우자나 배우자이었던 사람이 해당 심의안건의 당사자(당사자가 법인·단체 등인 경우에는 그 임원을 포함한다. 이하 이 호 및 제2호에서 같다)가 되거나 그 심의안건의 당사자와 공동권리자 또는 공동의무자인 경우
2. 위원이 해당 심의안건 당사자의 친족이거나 친족이었던 경우
3. 위원이 해당 심의안건에 대하여 자문, 연구, 용역(하도급을 포함한다), 감정 또는 조사를 한 경우
4. 위원이나 위원이 속한 법인·단체 등이 해당 심의안건 당사자의 대리인이거나 대리인이었던 경우
5. 위원이 임원 또는 직원으로 재직하고 있거나 최근 3년 내에 재직했던 기업 등이 해당 심의안건에 대하여 자문, 연구, 용역(하도급을 포함한다), 감정 또는 조사를 한 경우

③ 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원은 스스로 해당 안건의 심의에서 회피하여야 하며, 회의 개최일 전까지 이를 간사에게 통보하여야 한다.

④ 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 민간위원이 있는 경우에는 그 위원을 해촉할 수 있으며, 해촉된 위원의 후임으로 위촉된 위원의 임기는 전임자의 잔여기간으로 한다.

1. 심신장애로 인하여 직무를 수행할 수 없게 된 경우
2. 직무와 관련된 비위사실이 있는 경우
3. 직무태만, 품위손상이나 그 밖의 사유로 인하여 위원으로 적합하지 아니하다고 인정되는 경우
4. 위원 스스로 직무를 수행하는 것이 곤란하다고 의사를 밝히는 경우
5. 법 제59조제4항을 위반한 경우
6. 제1항을 위반한 경우
7. 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 데에도 불구하고 회피하지 아니한 경우
8. 해외출장, 질병 또는 사고 등으로 6개월 이상 위원회의 직무를 수행할 수 없는 경우

⑤ 시장·군수·구청장은 공공위원이 제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 공공위원을 해임하거나 해촉할 수 있다.

⑥ 시장·군수·구청장은 제5항에 따라 공공위원을 해임하거나 해촉한 경우에는 해당 기관의 장으로부터 제64조 제2항 각 호에 해당하는 다른 사람을 추천받아 위원으로 임명하거나 위촉할 수 있다.

제69조(회의록 등) ① 간사는 위원회의 회의 시 다음 각 호의 사항을 회의록으로 작성하여 「공공기록물 관리에 관한 법률」에 따라 보존하여야 한다.

1. 회의일시·장소 및 공개 여부
2. 출석위원 서명부
3. 상정된 의안 및 심의 결과
4. 그 밖에 주요 논의사항 등

② 제1항의 회의록은 해당 주택의 입주자를 선정한 날 이후에 공개 요청이 있는 경우 열람의 방법으로 공개해야 한다. 다만, 심의의 공정성을 침해할 우려가 있다고 인정되는 이름, 주민등록번호, 직위 및 주소 등 개인을 특정할 수 있는 정보에 대해서는 공개하지 않을 수 있다.<신설 2019. 10. 22.>

③ 위원회의 회의에 참석한 위원에게는 예산의 범위에서 수당 및 여비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원인 위원이 그 소관업무와 직접적으로 관련되어 출석한 경우에는 그러하지 아니하다.<개정 2019. 10. 22.>

제70조(운영세칙) 이 영에 규정된 사항 외에 위원회 운영에 필요한 사항은 시장·군수·구청장이 정한다.

제71조(입주자의 동의 없이 저당권설정 등을 할 수 있는 경우 등) 법 제61조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 해당 주택의 입주자에게 주택구입자금의 일부를 융자해 줄 목적으로 주택도시보증기금이나 다음 각 목의 금융기관으로부터 주택건설자금의 융자를 받는 경우
 - 가. 「은행법」에 따른 은행
 - 나. 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행
 - 다. 「상호저축은행법」에 따른 상호저축은행
 - 라. 「보험업법」에 따른 보험회사
 - 마. 그 밖의 법률에 따라 금융업무를 수행하는 기관으로서 국토교통부령으로 정하는 기관
2. 해당 주택의 입주자에게 주택구입자금의 일부를 융자해 줄 목적으로 제1호 각 목의 금융기관으로부터 주택구입자금의 융자를 받는 경우
3. 사업주체가 파산(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 등에 따른 법원의 결정·인가를 포함한다. 이하 같다), 합병, 분할, 등록말소 또는 영업정지 등의 사유로 사업을 시행할 수 없게 되어 사업주체가 변경되는 경우

제72조(부기등기 등) ① 법 제61조제3항 본문에 따른 부기등기(附記登記)에는 같은 조 제4항 후단에 따라 다음 각 호의 구분에 따른 내용을 명시하여야 한다.

1. 대지의 경우: “이 토지는 「주택법」에 따라 입주자를 모집한 토지(주택조합의 경우에는 주택건설사업계획승인이 신청된 토지를 말한다)로서 입주예정자의 동의 없이는 양도하거나 제한물권을 설정하거나 압류·가압류·가처분 등 소유권에 제한을 가하는 일체의 행위를 할 수 없음”이라는 내용
2. 주택의 경우: “이 주택은 「부동산등기법」에 따라 소유권보존등기를 마친 주택으로서 입주예정자의 동의 없이는 양도하거나 제한물권을 설정하거나 압류·가압류·가처분 등 소유권에 제한을 가하는 일체의 행위를 할 수 없음”이라는 내용

② 법 제61조제3항 단서에서 “사업주체가 국가·지방자치단체 및 한국토지주택공사 등 공공기관이거나 해당 대지가 사업주체의 소유가 아닌 경우 등 대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 구분에 따른 경우를 말한다.

1. 대지의 경우: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우. 이 경우 라목 또는 마목에 해당하는 경우로서 법원의 판결이 확정되어 소유권을 확보하거나 권리가 말소되었을 때에는 지체 없이 제1항에 따른 부기등기를 하여야 한다.
 - 가. 사업주체가 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우
 - 나. 사업주체가 「택지개발촉진법」 등 관계 법령에 따라 조성된 택지를 공급받아 주택을 건설하는 경우로서 해당 대지의 지적정리가 되지 아니하여 소유권을 확보할 수 없는 경우. 이 경우 대지의 지적정리가 완료된 때에는 지체 없이 제1항에 따른 부기등기를 하여야 한다.
- 다. 조합원이 주택조합에 대지를 신탁한 경우
- 라. 해당 대지가 다음의 어느 하나에 해당하는 경우. 다만, 2) 및 3)의 경우에는 법 제23조제2항 및 제3항에 따른 감정평가액을 공탁하여야 한다.

1) 법 제22조 또는 제23조에 따른 매도청구소송(이하 이 항에서 “매도청구소송”이라 한다)을 제기하여 법원의 승소판결(판결이 확정될 것을 요구하지 아니한다)을 받은 경우

2) 해당 대지의 소유권 확인이 곤란하여 매도청구소송을 제기한 경우

3) 사업주체가 소유권을 확보하지 못한 대지로서 법 제15조에 따라 최초로 주택건설사업계획승인을 받은 날 이후 소유권이 제3자에게 이전된 대지에 대하여 매도청구소송을 제기한 경우

마. 사업주체가 소유권을 확보한 대지에 저당권, 가등기담보권, 전세권, 지상권 및 등기되는 부동산임차권이 설정된 경우로서 이들 권리의 말소소송을 제기하여 승소판결(판결이 확정될 것을 요구하지 아니한다)을 받은 경우

2. 주택의 경우: 해당 주택의 입주자로 선정된 지위를 취득한 자가 없는 경우. 다만, 소유권보존등기 이후 입주자모집공고의 승인을 신청하는 경우는 제외한다.

③ 사업주체는 법 제61조제4항 후단에 따라 법 제15조에 따른 사업계획승인이 취소되거나 입주예정자가 소유권이 전등기를 신청한 경우를 제외하고는 제1항에 따른 부기등기를 말소할 수 없다. 다만, 소유권이전등기를 신청할 수 있는 날부터 60일이 지나면 부기등기를 말소할 수 있다.

④ 법 제61조제5항 단서에서 "사업주체의 경영부실로 입주예정자가 그 대지를 양수받는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 제71조제1호 또는 제2호에 해당하여 해당 대지에 저당권, 가등기담보권, 전세권, 지상권 및 등기되는 부동산임차권을 설정하는 경우
2. 제71조제3호에 해당하여 다른 사업주체가 해당 대지를 양수하거나 시공보증자 또는 입주예정자가 해당 대지의 소유권을 확보하거나 압류·가압류·가처분 등을 하는 경우
- ⑤ 법 제61조제6항에서 "사업주체의 재무 상황 및 금융거래 상황이 극히 불량한 경우 등 대통령령으로 정하는 사유"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.<개정 2019. 10. 22.>
 1. 최근 2년간 연속된 경상손실로 인하여 자기자본이 잠식된 경우
 2. 자산에 대한 부채의 비율이 500퍼센트를 초과하는 경우
 3. 사업주체가 법 제61조제3항에 따른 부기등기를 하지 않고 주택도시보증공사에 해당 대지를 신탁하려는 경우

제73조(전매행위 제한기간 및 전매가 불가피한 경우) ① 법 제64조제1항 각 호 외의 부분 전단에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 별표 3에 따른 기간을 말한다. <개정 2016. 11. 22.>

② 법 제64조제1항제2호 단서에서 "대통령령으로 정하는 지역에서 건설·공급되는 주택"이란 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택을 말한다.<신설 2017. 11. 7.>

③ 법 제64조제1항제3호 단서 및 같은 항 제4호 단서에서 "대통령령으로 정하는 지역"이란 각각 광역시가 아닌 지역을 말한다.<신설 2017. 11. 7.>

④ 법 제64조제2항 본문에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 한국토지주택공사(사업주체가 「공공주택 특별법」 제4조의 공공주택사업자인 경우에는 공공주택사업자를 말한다)의 동의를 받은 경우를 말한다.<개정 2017. 11. 7., 2021. 2. 19., 2021. 10. 14.>

1. 세대원(법 제64조제1항 각 호의 주택을 공급받은 사람이 포함된 세대의 구성원을 말한다. 이하 이 조에서 같다)이 근무 또는 생업상의 사정이나 질병치료·취학·결혼으로 인하여 세대원 전원이 다른 광역시, 특별자치시, 특별자치도, 시 또는 군(광역시의 관할구역에 있는 군은 제외한다)으로 이전하는 경우. 다만, 수도권 안에서 이전하는 경우는 제외한다.
2. 상속에 따라 취득한 주택으로 세대원 전원이 이전하는 경우
3. 세대원 전원이 해외로 이주하거나 2년 이상의 기간 동안 해외에 체류하려는 경우
4. 이혼으로 인하여 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 배우자에게 이전하는 경우
5. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조제1항에 따라 공익사업의 시행으로 주거용 건축물을 제공한 자가 사업시행자로부터 이주대책용 주택을 공급받은 경우(사업시행자의 알선으로 공급받은 경우를 포함한다)로서 시장·군수·구청장이 확인하는 경우
6. 법 제64조제1항제3호부터 제5호까지의 어느 하나에 해당하는 주택의 소유자가 국가·지방자치단체 및 금융기관(제71조제1호 각 목의 금융기관을 말한다)에 대한 채무를 이행하지 못하여 경매 또는 공매가 시행되는 경우
7. 입주자로 선정된 지위 또는 주택의 일부를 배우자에게 증여하는 경우
8. 실직·파산 또는 신용불량으로 경제적 어려움이 발생한 경우

제73조의2(분양가상한제 적용주택의 매입금액) 한국토지주택공사가 법 제64조제2항 단서에 따라 우선 매입하는 분양가상한제 적용주택의 법 제64조제3항에 따른 매입금액은 별표 3의2와 같다.

[본조신설 2021. 2. 19.]

제74조(양도가 금지되는 증서 등) ① 법 제65조제1항제4호에서 “대통령령으로 정하는 것”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

1. 시장·군수·구청장이 발행한 무허가건물 확인서, 건물철거예정 증명서 또는 건물철거 확인서
 2. 공공사업의 시행으로 인한 이주대책에 따라 주택을 공급받을 수 있는 지위 또는 이주대책대상자 확인서
- ② 법 제65조제3항에 따라 사업주체가 같은 조 제1항을 위반한 자에게 다음 각 호의 금액을 합산한 금액에서 감가상각비(「법인세법 시행령」 제26조제2항제1호에 따른 정액법에 준하는 방법으로 계산한 금액을 말한다)를 공제한 금액을 지급하였을 때에는 그 지급한 날에 해당 주택을 취득한 것으로 본다.
1. 입주금
 2. 용자금의 상환 원금
 3. 제1호 및 제2호의 금액을 합산한 금액에 생산자물가상승률을 곱한 금액
- ③ 법 제65조제4항에서 “매수인을 알 수 없어 주택가격의 수령 통지를 할 수 없는 경우 등 대통령령으로 정하는 사유에 해당하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
1. 매수인을 알 수 없어 주택가격의 수령 통지를 할 수 없는 경우
 2. 매수인에게 주택가격의 수령을 3회 이상 통지하였으나 매수인이 수령을 거부한 경우. 이 경우 각 통지일 간에는 1개월 이상의 간격이 있어야 한다.
 3. 매수인이 주소지에 3개월 이상 살지 아니하여 주택가격의 수령이 불가능한 경우
 4. 주택의 압류 또는 가압류로 인하여 매수인에게 주택가격을 지급할 수 없는 경우

제74조의2(공급질서 교란 행위로 인한 주택 공급계약 취소제한 및 취소절차 등) ① 법 제65조제6항에서 “대통령령으로 정하는 바에 따라 소명하는 경우”란 매수인이 법 제65조제1항을 위반한 공급질서 교란 행위(이하 이 조에서 “주택등”이라 한다)와 관련이 없음을 제5항에 따라 시장·군수·구청장으로부터 확인받은 경우를 말한다.

② 국토교통부장관 또는 사업주체는 매수인이 취득한 주택이나 주택의 입주자로 선정된 지위(이하 이 조에서 “주택등”이라 한다)가 법 제65조제1항을 위반하여 공급받은 것으로 판단되는 경우에는 지체 없이 해당 주택의 소재지(법 제49조에 따른 사용검사를 받기 전인 경우에는 주택건설대지로 한다)를 관할하는 시장·군수·구청장에게 그 사실을 통보해야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 사업주체에게, 사업주체는 국토교통부장관에게도 함께 통보해야 한다.

③ 제2항에 따라 관할 시장·군수·구청장에게 통보하거나 국토교통부장관으로부터 통보받은 사업주체는 매수인이 공급질서교란행위와 관련이 없음을 제2항에 따른 시장·군수·구청장에게 소명할 것을 매수인에게 요구해야 한다.

④ 제3항에 따른 소명 요구를 받은 매수인은 요구받은 날부터 1개월 이내에 소명 내용을 적은 문서(전자문서를 포함한다)에 다음 각 호의 서류(전자문서를 포함한다)를 첨부하여 제2항에 따른 시장·군수·구청장에게 제출할 수 있다.

1. 주택등의 거래계약서
2. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제5항에 따라 발급받은 신고필증
3. 주택등 거래대금의 지급내역이 적힌 서류
4. 그 밖에 주택등의 거래사실을 증명할 수 있는 서류

⑤ 제4항에 따른 소명 문서를 제출받은 시장·군수·구청장은 문서를 제출받은 날부터 2개월 이내에 소명 내용을 확인하여 매수인이 공급질서교란행위와 관련이 있는지를 국토교통부장관·사업주체 및 매수인에게 각각 통보해야 한다.

⑥ 사업주체는 법 제65조제2항에 따라 이미 체결된 주택의 공급계약을 취소하려는 경우 국토교통부장관과 주택등을 보유하고 있는 자에게 계약 취소 일정, 법 제65조제3항에 따른 주택가격에 해당하는 금액과 해당 금액의 지급 방법 등을 각각 문서로 미리 통보해야 한다.

[본조신설 2021. 9. 7.]

제4장 리모델링**제75조(리모델링의 허가 기준 등)** ① 법 제66조제1항 및 제2항에 따른 리모델링 허가기준은 별표 4와 같다.

- ② 법 제66조제1항 및 제2항에 따른 리모델링 허가를 받으려는 자는 허가신청서에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.
- ③ 법 제66조제2항에 따라 리모델링에 동의한 소유자는 리모델링주택조합 또는 입주자대표회의가 제2항에 따라 시장·군수·구청장에게 허가신청서를 제출하기 전까지 서면으로 동의를 철회할 수 있다.

제76조(리모델링의 시공자 선정 등) ① 법 제66조제4항 단서에서 “경쟁입찰의 방법으로 시공자를 선정하는 것이 곤란하다고 인정되는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우”란 시공자 선정을 위하여 같은 항 본문에 따라 국토교통부장관이 정하는 경쟁입찰의 방법으로 2회 이상 경쟁입찰을 하였으나 입찰자의 수가 해당 경쟁입찰의 방법에서 정하는 최저 입찰자 수에 미달하여 경쟁입찰의 방법으로 시공자를 선정할 수 없게 된 경우를 말한다. <개정 2017. 2. 13.>

② 법 제66조제6항에서 “대통령령으로 정하는 세대수”란 50세대를 말한다.

제77조(권리변동계획의 내용) ① 법 제67조에서 “기존 주택의 권리변동, 비용분담 등 대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

- 1. 리모델링 전후의 대지 및 건축물의 권리변동 명세
 - 2. 조합원의 비용분담
 - 3. 사업비
 - 4. 조합원 외의 자에 대한 분양계획
 - 5. 그 밖에 리모델링과 관련된 권리 등에 대하여 해당 시·도 또는 시·군의 조례로 정하는 사항
- ② 제1항제1호 및 제2호에 따라 대지 및 건축물의 권리변동 명세를 작성하거나 조합원의 비용분담 금액을 산정하는 경우에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 감정평가법인등이 리모델링 전후의 재산 또는 권리에 대하여 평가한 금액을 기준으로 할 수 있다. <개정 2016. 8. 31., 2020. 7. 24.>

제78조(증축형 리모델링의 안전진단) ① 법 제68조제2항에서 “대통령령으로 정하는 기관”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관을 말한다. <개정 2018. 1. 16., 2020. 12. 1.>

- 1. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제28조에 따라 등록한 안전진단전문기관(이하 “안전진단전문기관”이라 한다)
 - 2. 「국토안전관리원법」에 따른 국토안전관리원(이하 “국토안전관리원”이라 한다)
 - 3. 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 제8조에 따른 한국건설기술연구원(이하 “한국건설기술연구원”이라 한다)
- ② 시장·군수·구청장은 법 제68조제2항에 따른 안전진단을 실시한 기관에 같은 조 제4항에 따른 안전진단을 의뢰해서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2020. 12. 1.>
- 1. 법 제68조제2항에 따라 안전진단을 실시한 기관이 국토안전관리원 또는 한국건설기술연구원인 경우
 - 2. 법 제68조제4항에 따른 안전진단 의뢰(2회 이상 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제9조제1항 또는 제2항에 따라 입찰에 부치거나 수의계약을 시도하는 경우로 한정한다)에 응하는 기관이 없는 경우
- ③ 법 제68조제5항에 따라 안전진단전문기관으로부터 안전진단 결과보고서를 제출받은 시장·군수·구청장은 필요하다고 인정하는 경우에는 제출받은 날부터 7일 이내에 국토안전관리원 또는 한국건설기술연구원에 안전진단 결과보고서의 적정성에 대한 검토를 의뢰할 수 있다. <개정 2020. 12. 1.>
- ④ 시장·군수·구청장은 법 제68조제1항에 따른 안전진단을 한 경우에는 법 제68조제5항에 따라 제출받은 안전진단 결과보고서, 제3항에 따른 적정성 검토 결과 및 법 제71조에 따른 리모델링 기본계획(이하 “리모델링 기본계획

“이라 한다)을 고려하여 안전진단을 요청한 자에게 증축 가능 여부를 통보하여야 한다.

제79조(전문기관의 안전성 검토 등) ① 법 제69조제1항에서 “대통령령으로 정하는 전문기관”이란 국토안전관리원 또는 한국건설기술연구원을 말한다. <개정 2020. 12. 1.>

② 법 제69조제3항에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 같은 조 제1항 또는 제2항에 따라 안전성 검토(이하 이 조에서 “검토”라 한다)를 의뢰받은 날부터 30일을 말한다. 다만, 검토 의뢰를 받은 전문기관이 부득이하게 검토기간의 연장이 필요하다고 인정하여 20일의 범위에서 그 기간을 연장(한 차례로 한정한다)한 경우에는 그 연장된 기간을 포함한 기간을 말한다. <개정 2018. 6. 5.>

③ 검토 의뢰를 받은 전문기관은 검토 의뢰 서류에 보완이 필요한 경우에는 일정한 기간을 정하여 보완하게 할 수 있다. <신설 2018. 6. 5.>

④ 제2항에 따른 기간을 산정할 때 제3항에 따른 보완기간, 공휴일 및 토요일은 산정대상에서 제외한다. <신설 2018. 6. 5.>

제80조(리모델링 기본계획의 수립 등) ① 법 제71조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 “세대수 증가형 리모델링에 따른 도시과밀의 우려가 적은 경우 등 대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 구분에 따른 경우를 말한다.

1. 특별시·광역시·자치시·군·자치구의 경우: 세대수 증가형 리모델링(세대수를 증가하는 증축행위를 말한다. 이하 같다)에 따른 도시과밀이나 이주수요의 일시집중 우려가 적은 경우로서 특별시장·광역시장·자치시장·자치군·자치구가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항에 따른 시·도도시계획위원회(이하 이 조에서 “시·도도시계획위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 리모델링 기본계획을 수립할 필요가 없다고 인정하는 경우

2. 대도시(「지방자치법」 제175조에 따른 대도시를 말한다. 이하 이 조에서 같다): 세대수 증가형 리모델링에 따른 도시과밀이나 이주수요의 일시집중 우려가 적은 경우로서 대도시 시장의 요청으로 도지사가 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐 리모델링 기본계획을 수립할 필요가 없다고 인정하는 경우

② 법 제71조제1항제6호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 도시과밀 방지 등을 위한 계획적 관리와 리모델링의 원활한 추진을 지원하기 위한 사항으로서 특별시·광역시 또는 대도시의 조례로 정하는 사항을 말한다.

③ 법 제72조제1항에서 “대통령령으로 정하는 경미한 변경인 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 세대수 증가형 리모델링 수요 예측 결과에 따른 세대수 증가형 리모델링 수요(세대수 증가형 리모델링을 하려는 주택의 총 세대수를 말한다. 이하 이 항에서 같다)가 감소하거나 10퍼센트 범위에서 증가하는 경우

2. 세대수 증가형 리모델링 수요의 변동으로 기반시설의 영향 검토나 단계별 리모델링 시행 방안이 변경되는 경우

3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시·군기본계획 등 관련 계획의 변경에 따라 리모델링 기본계획이 변경되는 경우

④ 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장(법 제71조제2항에 따른 대도시가 아닌 시의 시장을 포함한다)은 법 제72조제1항 및 제73조제3항에 따라 주민공람을 실시할 때에는 미리 공람의 요지 및 장소를 해당 지방자치단체의 공보 및 인터넷 홈페이지에 공고하고, 공람 장소에 관계 서류를 갖추어 두어야 한다.

제80조(리모델링 기본계획의 수립 등) ① 법 제71조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 “세대수 증가형 리모델링에 따른 도시과밀의 우려가 적은 경우 등 대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 구분에 따른 경우를 말한다. <개정 2021. 12. 16.>

1. 특별시·광역시·자치시·군·자치구의 경우: 세대수 증가형 리모델링(세대수를 증가하는 증축행위를 말한다. 이하 같다)에 따른 도시과밀이나 이주수요의 일시집중 우려가 적은 경우로서 특별시장·광역시장·자치시장·자치군·자치구가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항에 따른 시·도도시계획위원회(이하 이 조에서 “시·도도시계획위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 리모델링 기본계획을 수립할 필요가 없다고 인정하는 경우

2. 대도시(「지방자치법」 제198조제1항에 따른 대도시를 말한다. 이하 이 조에서 같다): 세대수 증가형 리모델링에 따른 도시과밀이나 이주수요의 일시집중 우려가 적은 경우로서 대도시 시장의 요청으로 도지사가 시·도도시계획

획위원회의 심의를 거쳐 리모델링 기본계획을 수립할 필요가 없다고 인정하는 경우

- ② 법 제71조제1항제6호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 도시과밀 방지 등을 위한 계획적 관리와 리모델링의 원활한 추진을 지원하기 위한 사항으로서 특별시·광역시 또는 대도시의 조례로 정하는 사항을 말한다.
- ③ 법 제72조제1항에서 "대통령령으로 정하는 경미한 변경인 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
1. 세대수 증가형 리모델링 수요 예측 결과에 따른 세대수 증가형 리모델링 수요(세대수 증가형 리모델링을 하려는 주택의 총 세대수를 말한다. 이하 이 항에서 같다)가 감소하거나 10퍼센트 범위에서 증가하는 경우
 2. 세대수 증가형 리모델링 수요의 변동으로 기반시설의 영향 검토나 단계별 리모델링 시행 방안이 변경되는 경우
 3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시·군기본계획 등 관련 계획의 변경에 따라 리모델링 기본계획이 변경되는 경우
 - ④ 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장(법 제71조제2항에 따른 대도시가 아닌 시의 시장을 포함한다)은 법 제72조제1항 및 제73조제3항에 따라 주민공람을 실시할 때에는 미리 공람의 요지 및 장소를 해당 지방자치단체의 공보 및 인터넷 홈페이지에 공고하고, 공람 장소에 관계 서류를 갖추어 두어야 한다.

[시행일: 2022. 1. 13.] 제80조

제5장 보칙

제81조(토지임대료 결정 등) ① 법 제78조제5항에 따른 토지임대부 분양주택의 월별 토지임대료는 다음 각 호의 구분에 따라 산정한 금액을 12개월로 분할한 금액 이하로 한다. <개정 2016. 8. 31.>

1. 공공택지에 토지임대주택을 건설하는 경우: 해당 공공택지의 조성원가에 입주자모집공고일이 속하는 달의 전전달의 「은행법」에 따른 은행의 3년 만기 정기예금 평균이자율을 적용하여 산정한 금액
2. 공공택지 외의 택지에 토지임대주택을 건설하는 경우: 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따라 감정평가한 가액에 입주자모집공고일이 속하는 달의 전전달의 「은행법」에 따른 은행의 3년 만기 정기예금 평균이자율을 적용하여 산정한 금액. 이 경우 감정평가액의 산정시기와 산정방법 등은 국토교통부령으로 정한다.
- ② 토지소유자는 제1항의 기준에 따라 토지임대주택을 분양받은 자와 토지임대료에 관한 약정(이하 "토지임대료약정"이라 한다)을 체결한 후 2년이 지나기 전에는 토지임대료의 증액을 청구할 수 없다.
- ③ 토지소유자는 토지임대료약정 체결 후 2년이 지나 토지임대료의 증액을 청구하는 경우에는 시·군·구의 평균지가상승률을 고려하여 증액률을 산정하되, 「주택임대차보호법 시행령」 제8조제1항에 따른 차임 등의 증액청구 한도 비율을 초과해서는 아니 된다.
- ④ 토지소유자는 제1항에 따라 산정한 월별 토지임대료의 납부기한을 정하여 토지임대주택 소유자에게 고지하되, 구체적인 납부 방법, 연체료율 등에 관한 사항은 법 제78조제3항에 따른 표준임대차계약서에서 정하는 바에 따른다.

제82조(토지임대료의 보증금 전환) 법 제78조제6항에 따라 토지임대료를 보증금으로 전환하려는 경우 그 보증금을 산정할 때 적용되는 이자율은 「은행법」에 따른 은행의 3년 만기 정기예금 평균이자율 이상이어야 한다.

제82조의2(토지임대부 분양주택의 공공매입 절차 등) ① 토지임대부 분양주택을 공급받은 자는 법 제78조의2제1항에 따라 해당 주택의 매입을 신청하려는 경우 국토교통부령으로 정하는 매입신청서를 한국토지주택공사에 제출해야 한다.

- ② 법 제78조의2제2항에서 "대통령령으로 정하는 특별한 사유"란 제60조의2제6항 각 호의 사유를 말한다.
- ③ 한국토지주택공사는 법 제78조의2제2항에 따라 제1항에 따른 매입신청서를 제출받은 날부터 14일 이내에 해당 주택의 매입 여부를 신청인에게 통보해야 한다.

[본조신설 2021. 7. 6.]

제83조(주택상환사채의 발행) ① 법 제80조제1항에 따른 주택상환사채(이하 “주택상환사채”라 한다)는 액면 또는 할인의 방법으로 발행한다.

② 주택상환사채권에는 기호와 번호를 붙이고 국토교통부령으로 정하는 사항을 적어야 한다.

③ 주택상환사채의 발행자는 주택상환사채대장을 갖추어 두고 주택상환사채권의 발행 및 상환에 관한 사항을 적어야 한다.

제84조(등록사업자의 주택상환사채 발행) ① 법 제80조제1항 후단에서 “대통령령으로 정하는 기준”이란 다음 각 호의 기준 모두를 말한다.

1. 법인으로서 자본금이 5억원 이상일 것
2. 「건설산업기본법」 제9조에 따라 건설업 등록을 한 자일 것
3. 최근 3년간 연평균 주택건설 실적이 300호 이상일 것

② 등록사업자가 발행할 수 있는 주택상환사채의 규모는 최근 3년간의 연평균 주택건설 호수 이내로 한다.

제85조(주택상환사채의 발행 요건 등) ① 법 제80조제2항에 따라 주택상환사채발행계획의 승인을 받으려는 자는 주택상환사채발행계획서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. 다만, 제3호의 서류는 주택상환사채 모집공고 전까지 제출할 수 있다.

1. 주택상환사채 상환용 주택의 건설을 위한 택지에 대한 소유권 또는 그 밖에 사용할 수 있는 권리를 증명할 수 있는 서류
2. 주택상환사채에 대한 금융기관 또는 주택도시보증공사의 보증서
3. 금융기관과의 발행대행계약서 및 납입금 관리계약서

② 제1항에 따른 주택상환사채발행계획서에는 다음 각 호의 사항을 적어야 한다.<개정 2021. 1. 5.>

1. 발행자의 명칭
2. 회사의 자본금 총액
3. 발행할 주택상환사채의 총액
4. 여러 종류의 주택상환사채를 발행하는 경우에는 각 주택상환사채의 종류별 금액 및 종류별 발행가액
5. 발행조건과 방법
6. 분납발행일 때에는 분납금액과 시기
7. 상환 절차와 시기
8. 주택의 건설위치·형별·단위규모·총세대수·착공예정일·준공예정일 및 입주예정일
9. 주택가격의 추산방법
10. 할인발행일 때에는 그 이자율과 산정 명세
11. 중도상환에 필요한 사항
12. 보증부 발행일 때에는 보증기관과 보증의 내용
13. 납입금의 사용계획
14. 그 밖에 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항

③ 국토교통부장관은 주택상환사채발행계획을 승인하였을 때에는 주택상환사채발행 대상지역을 관할하는 시·도지사에게 그 내용을 통보하여야 한다.

④ 주택상환사채발행계획을 승인받은 자는 주택상환사채를 모집하기 전에 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 주택상환사채 모집공고안을 작성하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

제86조(주택상환사채의 상환 등) ① 주택상환사채의 상환기간은 3년을 초과할 수 없다.

② 제1항의 상환기간은 주택상환사채 발행일부터 주택의 공급계약체결일까지의 기간으로 한다.

③ 주택상환사채는 양도하거나 중도에 해약할 수 없다. 다만, 해외이주 등 국토교통부령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우는 예외로 한다.

제87조(납입금의 사용) ① 주택상환사채의 납입금은 다음 각 호의 용도로만 사용할 수 있다.

1. 택지의 구입 및 조성
 2. 주택건설자재의 구입
 3. 건설공사비에의 충당
 4. 그 밖에 주택상환을 위하여 필요한 비용으로서 국토교통부장관의 승인을 받은 비용에의 충당
- ② 주택상환사채의 납입금은 해당 보증기관과 주택상환사채발행자가 협의하여 정하는 금융기관에서 관리한다.
- ③ 제2항에 따라 납입금을 관리하는 금융기관은 국토교통부장관이 요청하는 경우에는 납입금 관리상황을 보고하여야 한다.

제88조(국민주택사업특별회계의 편성·운용 등) ① 법 제84조제1항에 따라 지방자치단체에 설치하는 국민주택사업특별회계의 편성 및 운용에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정할 수 있다.

- ② 국민주택을 건설·공급하는 지방자치단체의 장은 법 제84조제3항에 따라 국민주택사업특별회계의 분기별 운용상황을 그 분기가 끝나는 달의 다음 달 20일까지 국토교통부장관에게 보고하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장의 경우에는 시·도지사를 거쳐(특별자치시장 또는 특별자치도지사가 보고하는 경우는 제외한다) 보고하여야 한다.

제89조(주택행정정보화 및 자료의 관리 등) ① 국토교통부장관은 법 제88조제1항에 따른 주택(준주택을 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 정보의 종합적 관리 및 제공업무를 효율적이고 체계적으로 관리하기 위하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 주택정보체계를 구축·운영할 수 있다.

- ② 법 제88조제3항에서 “주택의 소유 여부 확인, 입주자의 자격 확인 등 대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.
1. 주택의 소유 여부 확인
 2. 입주자의 자격 확인
 3. 지방자치단체·한국토지주택공사 등 공공기관이 법, 「택지개발촉진법」 및 그 밖의 법률에 따라 개발·공급하는 택지의 현황, 공급계획 및 공급일정
 4. 주택이 건설되는 해당 지역과 인근지역에 대한 입주자저축의 가입자현황
 5. 주택이 건설되는 해당 지역과 인근지역에 대한 주택건설사업계획승인현황
 6. 주택관리업자 등록현황

제90조(권한의 위임) 국토교통부장관은 법 제89조제1항에 따라 다음 각 호의 권한을 시·도지사에게 위임한다.

1. 법 제8조에 따른 주택건설사업자 및 대지조성사업자의 등록말소 및 영업의 정지
2. 법 제15조 및 제16조에 따른 사업계획의 승인·변경승인·승인취소 및 착공신고의 접수. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.
 - 가. 제27조제3항제1호의 경우 중 택지개발사업을 추진하는 지역 안에서 주택건설사업을 시행하는 경우
 - 나. 제27조제3항제3호에 따른 주택건설사업을 시행하는 경우. 다만, 착공신고의 접수는 시·도지사에게 위임한다
3. 법 제49조에 따른 사용검사 및 임시 사용승인
4. 법 제51조제2항제1호에 따른 새로운 건설기술을 적용하여 건설하는 공업화주택에 관한 권한
5. 법 제93조에 따른 보고·검사
6. 법 제96조제1호 및 제2호에 따른 청문

제91조(업무의 위탁) ① 국토교통부장관은 법 제89조제2항에 따라 다음 각 호의 업무를 법 제85조제1항에 따른 주택사업자단체(이하 “협회”라 한다)에 위탁한다.

1. 법 제4조에 따른 주택건설사업 및 대지조성사업의 등록

2. 법 제10조에 따른 영업실적 등의 접수

② 국토교통부장관은 법 제89조제2항에 따라 법 제88조제1항에 따른 주택관련 정보의 종합관리업무를 다음 각 호의 구분에 따른 기관에 위탁한다. <개정 2016. 8. 31., 2019. 10. 22., 2020. 12. 8., 2021. 10. 14.>

1. 주택거래 관련 정보체계의 구축·운영: 한국부동산원
2. 주택공급 관련 정보체계의 구축·운영: 한국토지주택공사
3. 주택가격의 동향 조사 및 주택시장 분석: 한국부동산원

제92조(분양권 전매 등에 대한 신고포상금) ① 법 제92조에 따라 법 제64조를 위반하여 분양권 등을 전매하거나 알선하는 행위(이하 “부정행위”라 한다)를 하는 자를 신고하려는 자는 신고서에 부정행위를 입증할 수 있는 자료를 첨부하여 시·도지사에게 신고하여야 한다.

② 시·도지사는 제1항에 따른 신고를 받은 경우에는 관할 수사기관에 수사를 의뢰하여야 하며, 수사기관은 해당 수사결과(법 제101조제2호에 따른 벌칙 부과 등 확정판결의 결과를 포함한다. 이하 같다)를 시·도지사에게 통보하여야 한다.

③ 시·도지사는 제2항에 따른 수사결과를 신고자에게 통지하여야 한다.

④ 제3항에 따른 통지를 받은 신고자는 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 시·도지사에게 포상금 지급을 신청할 수 있다. 이 경우 시·도지사는 신청일부터 30일 이내에 국토교통부령으로 정하는 지급기준에 따라 포상금을 지급하여야 한다.

1. 제3항에 따른 수사결과통지서 사본 1부
2. 통장 사본 1부

제93조(사업주체 등에 대한 감독) 지방자치단체의 장은 법 제94조에 따라 사업주체 등에게 공사의 중지, 원상복구 또는 그 밖에 필요한 조치를 명하였을 때에는 즉시 국토교통부장관에게 그 사실을 보고하여야 한다.

제94조(협회에 대한 감독) 국토교통부장관은 법 제95조에 따라 감독상 필요한 경우에는 협회로 하여금 다음 각 호의 사항을 보고하게 할 수 있다.

1. 총회 또는 이사회 의결사항
2. 회원의 실태파악을 위하여 필요한 사항
3. 협회의 운영계획 등 업무와 관련된 중요사항
4. 그 밖에 주택정책 및 주택관리와 관련하여 필요한 사항

제95조(고유식별정보의 처리) 국토교통부장관(제90조 및 제91조에 따라 국토교통부장관의 권한을 위임받거나 업무를 위탁받은 자를 포함한다), 시·도지사, 시장, 군수, 구청장(해당 권한이 위임·위탁된 경우에는 그 권한을 위임·위탁받은 자를 포함한다), 사업주체(법 제11조의2제1항에 따른 주택조합 업무대행자, 주택 청약접수 및 입주자 선정 업무를 위탁받은 자를 포함한다) 또는 한국토지주택공사는 다음 각 호의 사무를 수행하기 위하여 불가피한 경우 「개인정보 보호법 시행령」 제19조제1호, 제2호 또는 제4호에 따른 주민등록번호, 여권번호 또는 외국인등록번호가 포함된 자료를 처리할 수 있다. <개정 2017. 6. 2., 2018. 3. 13., 2020. 7. 24., 2021. 2. 19., 2021. 7. 6., 2021. 9. 7.>

1. 법 제4조제1항에 따른 주택건설사업 또는 대지조성사업의 등록에 관한 사무
2. 법 제6조에 따른 등록사업자의 결격사유 확인에 관한 사무
3. 법 제13조제1항에 따른 주택조합의 발기인 또는 임원의 결격사유 확인에 관한 사무
4. 법 제49조에 따른 사용검사 또는 임시 사용승인에 관한 사무
5. 법 제54조 및 제57조의2제7항에 따른 주택 공급에 관한 사무
- 5의2. 법 제57조의2제2항 및 제3항에 따른 주택의 매입에 관한 사무
- 5의3. 법 제57조의3에 따른 분양가상한제 적용주택의 거주실태 조사에 관한 사무
- 5의4. 법 제65조제2항에 따른 이미 체결된 주택 공급계약의 취소에 관한 사무

6. 법 제65조제5항에 따른 입주자자격 제한에 관한 사무
- 6의2. 법 제65조제6항에 따른 매수인의 공급질서교란행위 관련 여부 소명에 관한 사무
- 6의3. 법 제78조의2제1항 및 제2항에 따른 토지임대부 분양주택의 공공매입에 관한 사무
7. 제21조제1항에 따른 조합원의 자격 확인에 관한 사무
8. 제89조제1항에 따른 주택정보체계의 구축 및 운영에 관한 사무

제96조(규제의 재검토) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 사항에 대하여 다음 각 호의 기준일을 기준으로 3년마다(매 3년이 되는 해의 기준일과 같은 날 전까지를 말한다) 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다. <개정 2017. 6. 2.>

1. 제17조에 따른 등록사업자의 주택건설공사 시공기준: 2017년 1월 1일
 2. 제44조에 따른 주택건설공사의 시공 제한 등: 2017년 1월 1일
 3. 제47조에 따른 감리자의 지정 및 감리원의 배치 등: 2017년 1월 1일
 4. 제71조에 따른 입주자의 동의 없이 저당권 설정 등을 할 수 있는 경우 등: 2017년 1월 1일
 5. 제72조에 따른 부기등기 등: 2017년 1월 1일
 6. 제83조부터 제85조까지에 따른 주택상환사채의 발행 등: 2017년 1월 1일
- ② 국토교통부장관은 제20조제4항에 따른 총회 의결을 위한 조합원의 직접 출석 기준에 대하여 2017년 1월 1일을 기준으로 5년마다(매 5년이 되는 해의 기준일과 같은 날 전까지를 말한다) 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.<신설 2017. 6. 2.>

제97조(과태료의 부과) 법 제106조에 따른 과태료의 부과기준은 별표 5와 같다.

부칙 <제32318호, 2022. 1. 4.>

이 영은 공포한 날부터 시행한다.