

住 宅 法

2003年5月29日 法律第6916号 新規制定
2015年8月11日法律第13474号改正(共同住宅管理法)
2022年2月3日 法律第18834号 最新改正

所管：国土交通部住宅政策課（住宅組合制度）、住宅建設供給課（事業計画承認、住宅管理制度）、住宅整備課（共同住宅リモデリング）、住宅基金課（住宅供給秩序、国民住宅債券）

第1章 総 則

第1条(目的) この法律は、快適で住み良い住居環境の造成に必要な住宅の建設、供給及び住宅市場の管理等に関する事項を定めることにより、国民の住居安定と住居水準の向上に資することを目的とする。

第2条(用語の定義) この法律で使用する用語の定義は、次のとおりとする。〈改正2017.12.16、2018.1.16、2018.8.14、2020.6.9、2020.8.18、2021.12.21〉

- 一 「住宅」とは、世帯の構成員が長期間独立した住居生活を営むことのできる構造からなる建築物の全部又は一部及びその敷地をいい、単独住宅と共同住宅に区分する。
- 二 「単独住宅」とは、1世帯が1の建築物内で独立した住居生活を営むことのできる構造からなる住宅をいい、その種類及び範囲は、大統領令で定める。
- 三 「共同住宅」とは、建築物の壁、廊下、階段又は設備の全部又は一部を共同で使用する各世帯が、1の建築物内において各々が独立した住居生活を営むことのできる構造からなる住宅をいい、その種類及び範囲は、大統領令で定める。
- 四 「準住宅」とは、住宅以外の建築物及びその敷地であって、住居施設として利用可能な施設等をいい、その範囲及び種類は、大統領令で定める。
- 五 「国民住宅」とは、次の各号のいずれかに該当する住宅であって、国民住宅規模以下の住宅をいう。
 - イ. 国、地方自治体、「韓国土地住宅公社法」による韓国土地住宅公社（以下「韓国土地住宅公社」という。）又は「地方公企業法」第49条により住宅事業を目的として設立された地方公社（以下「地方公社」という。）が建設する住宅
 - ロ. 国若しくは地方自治体の財政又は「住宅都市基金法」による住宅都市基金（以下「住宅都市基金」という。）から資金の提供を受けて建設又は改良される住宅
- 六 「国民住宅規模」とは、住居の用途にのみ用いられる面積（以下「住居専用面積」という。）が1戸又は1世帯当たり85㎡以下の住宅（「首都圏整備計画法」第2条第一号による首都圏を除く都市地域でない邑又は面の地域にあっては、1戸又は1世帯当たり住居専用面積が100㎡以下の住宅をいう。）をいう。この場合、住居専用面積の算定方法は、国土交通部令で定める。
- 七 「民営住宅」とは、国民住宅以外の住宅をいう。
- 八 「賃貸住宅」とは、賃貸を目的とする住宅であって、「公共住宅特別法」第2条第一号イ目による公共賃貸住宅と「民間賃貸住宅に関する特別法」第2条第一号による民間賃貸住宅に区分する。
- 九 「土地賃貸付分譲住宅」とは、土地の所有権は、第15条による事業計画の承認を受けて土地賃貸付分譲住宅建設事業を施行する者が有し、建築物及び福利施設等に対す

る所有権（建築物の専有部分に対する区分所有権は、その分譲を受けた者が持ち、建築物の共用部分、付属建物及び福利施設は分譲を受けた者が共有する。）は、住宅の分譲を受けた者が有する住宅をいう。

十 「事業主体」とは、第 15 条による住宅建設事業計画又は敷地造成事業計画の承認を受けてその事業を施行する次の各目の者をいう。

イ 国又は地方自治体

ロ 韓国土地住宅公社又は地方公社

ハ 第 4 条により登録した住宅建設事業者又は敷地造成事業者

ニ その他この法律により住宅建設事業又は敷地造成事業を施行する者

十一 「住宅組合」とは、多数の構成員が第 15 条による事業計画承認を受けて住宅を確保するため、又は第 66 条によりリモデリングを行うために結成する次の各目の組合をいう。

イ 地域住宅組合：次の区分による地域に居住する住民が、住宅を確保するために設立した組合

- 1) ソウル特別市、仁川広域市及び京畿道
- 2) 大田広域市、忠清南道及び世宗特別自治市
- 3) 忠清北道
- 4) 光州広域市及び全羅南道
- 5) 全羅北道
- 6) 大邱広域市及び慶尚北道
- 7) 釜山広域市、蔚山広域市及び慶尚南道
- 8) 江原道
- 9) 済州特別自治道

ロ 職場住宅組合：同一の職場の勤労者が住宅を確保するために設立した組合

ハ リモデリング住宅組合：共同住宅の所有者が当該住宅をリモデリングを行うために設立した組合

十二 「住宅団地」とは、第 15 条による住宅建設事業計画又は敷地造成事業計画の承認を受けて、住宅並びにその付帯施設及び福利施設を建設し、又は宅地を造成するのに使用される一団の土地をいう。ただし、次の各目の施設に分離された土地は、これをそれぞれ別個の住宅団地とみなす。

イ 鉄道、高速道路又は自動車専用道路

ロ 幅員 20 メートル以上の一般道路

ハ 幅員 8 メートル以上の都市計画予定道路

ニ イ目からハ目までの施設に準ずるものとして大統領令で定める施設

十三 「付帯施設」とは、住宅に付帯する次の各目の施設又は設備をいう。

イ 駐車場、管理事務所、塀及び住宅団地内の道路

ロ 「建築法」第 2 条 1 項第四号による建築設備

ハ イ目及びロ目の施設又は設備に準ずるものであって、大統領令で定める施設又は設備

十四 「福利施設」とは、住宅団地内の入居者等の生活福利のための次の各目の共同施設をいう。

イ 子供の遊び場、近隣生活施設、幼稚園、住民スポーツ施設及び敬老堂

ロ その他入居者等の生活福利のため大統領令で定める共同施設

十五 「基盤施設」とは、「国土の計画及び利用に関する法律」第 2 条第六号による基盤施設をいう。

十六 「基幹施設」とは、道路、上下水道、電気施設、ガス施設、通信施設及び地域暖房施設等をいう。

十七 「幹線施設」とは、道路、上下水道、電気施設、ガス施設、通信施設及び地域暖房

施設等、住宅団地(2棟以上の住宅団地を同時に開発する場合には、それぞれの住宅団地をいう。)内の基幹施設をその住宅団地外にある同種の基幹施設に連結させる施設をいう。ただし、ガス施設、通信施設及び地域暖房施設にあっては、住宅団地内の基幹施設を含む。

十八 「工区」とは、1の住宅団地において、大統領令で定める基準に従い、2以上に区分される一団の区域であって、着工申告及び使用検査を別途に遂行することができる区域をいう。

十九 「世帯区分型共同住宅」とは、共同住宅の住宅内部空間の一部を世帯別に区分して生活が可能な構造とするものとし、その区分された空間の一部を区分所有できない住宅であって、大統領令で定める建設基準、設置基準、面積基準等に適合した住宅をいう。

二十 「都市型生活住宅」とは、300戸未満の国民住宅規模に該当する住宅であって、大統領令で定める住宅をいう。

二十一 「エネルギー節約型親環境住宅」とは、低エネルギー建物造成技術等大統領令で定める技術を利用してエネルギー使用量を節減し、又は二酸化炭素排出量を低減することができるように建設された住宅をいうものとし、その種類及び範囲は、大統領令で定める。

二十二 「健康親和型住宅」とは、健康で快適な室内環境の造成のため、室内空気の汚染物質等を最小化することができるよう、大統領令で定める基準に従い建設された住宅をいう。

二十三 「長寿命住宅」とは、構造的に長期間維持及び管理することができる耐久性を備え、入居者の必要に応じて内部構造を容易に変更できる可変性及び修理容易性等に優れた住宅をいう。

二十四 「公共宅地」とは、次の各目のいずれかに該当する公共事業により開発又は造成される共同住宅が建設される用地をいう。

イ 第24条第2項による国民住宅建設又は敷地造成事業

ロ 「宅地開発促進法」による宅地開発事業。ただし、同法第7条第1項第四号による住宅建設等事業者が同法第12条第5項により活用する宅地を除く。

ハ 「産業立地及び開発に関する法律」による産業団地開発事業

ニ 「公共住宅特別法」による公共住宅地区造成事業

ホ 「民間賃貸住宅に関する特別法」による公共支援民間賃貸住宅供給促進地区造成事業(同法第23条第1項第二号に該当する施行者が同法第34条による収用又は使用の方式により施行する事業に限る。)

ヘ 「都市開発法」による都市開発事業(同法第11条第1項第一号から第四号までの施行者が同法第21条による収用又は使用の方式により施行する事業及び混用方式のうち、収用又は使用方式が適用される区域で施行する事業に限る。)

ト 「経済自由地域の指定及び運営に関する法律」による経済自由地域開発事業(収用又は使用の方式により施行する事業及び混用方式のうち、収用又は使用の方式が適用される区域で施行する事業に限る。)

チ 「革新都市造成及び発展に関する特別法」による革新都市開発事業

リ 「新行政首都後続対策のための燕岐・公州地域行政中心複合都市建設のための特別法」による行政中心複合都市建設事業

ヌ 「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」第4条による公益事業として大統領令で定める事業

二十五 「リモデリング」とは、第66条第項及び同条第2項により建築物の老朽化抑制又は機能向上等のための次の各目のいずれかに該当する行為をいう。

イ 大修繕

ロ 第49条による使用検査日(住宅団地内の共同住宅の全部について臨時使用承認を

受けた場合には、その臨時使用承認日をいう。)又は「建築法」第22条による使用承認日から15年(15年以上20年未満の年数の範囲内で特別市、広域市、道又は特別自治道(以下「市・道」という。)の条例で定める場合には、その年数とする。)が経過した共同住宅を各世帯の住居専用面積(「建築法」第38条による建築物台帳のうち集合建築物台帳の専有部分の面積をいう。)の30パーセント以内(世帯の住居専用面積が85平方メートル未満の場合には、40パーセント以内)で増築する行為。この場合、共同住宅の機能向上等のために共用部分についても別途増築することができる。

ハ ロ目による各世帯の増築可能面積を合算した面積の範囲内で既存世帯数の100分の15以内で世帯数を増加させる行為(以下「世帯数増加型リモデリング」という。)。ただし、垂直に増築する行為(以下「垂直増加型リモデリング」という。)は、次の要件を全て充足する場合に限る。

1) 最大3階以下で大統領令で定める範囲で増築するもの

2) リモデリング対象建築物の構造図の保有等、大統領令で定める要件を備えること

二十六 「リモデリング基本計画」とは、世帯数増加型リモデリングによる都市過密、引越越し需要の集中等を体系的に管理するために策定する計画をいう。

二十七 「入居者」とは、次の各目に規定する者をいう。

イ 第8条、第54条、第57条の2、第64条、第68条、第91条及び第104条の場合：住宅の供給を受けた者

ロ 第66条の場合 住宅の所有者又はその所有者を代理する配偶者及び直系尊卑属

二十八 「使用者」とは、「共同住宅管理法」第2条第六号による使用者をいう。

二十九 「管理主体」とは、「共同住宅管理法」第2条第十号による管理主体をいう。

第3条(他の法律との関係) 住宅の建設及び供給に関し、他の法律に都軌な規定がある場合を除いては、この法律で定めるところによる。

第2章 住宅の建設等

第1節 住宅建設事業者等

第4条(住宅建設事業等の登録) 1年間に、大統領令で定める戸数以上の住宅建設事業を施行しようとする者及び大統領令で定める面積以上の敷地造成事業を施行しようとする者は、国土交通部長官に登録しなければならない。ただし、次の各号の事業主体の場合は、この限りでない。

一 国及び地方自治体

二 韓国土地住宅公社

三 地方公社

四 「公益法人の設立及び運営に関する法律」第4条により住宅建設事業を目的として設立された公益法人

五 第11条により設立された住宅組合(第5条第2項により登録事業者と共同で住宅建設事業を行う場合に限る。)

六 勤労者を雇用する者(第5条第3項により登録事業者と共同で住宅建設事業を行う場合に限る。以下「雇用者」という。)

2 前項により登録しなければならない事業者の資本金、技術要員及び事務室面積に関する登録基準、手続、方法等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

第5条(共同事業主体) 土地所有者が住宅を建設する場合には、前条第1項にかかわらず、大統領令で定めるところにより、前条により登録した者(以下「登録事業者」という。)

と共同で事業を施行することができる。この場合、土地所有者と登録事業者を共同事業主体とみなす。

2 第11条により設立された住宅組合（世帯数を増加させないリモデリング住宅組合を除く。）がその構成員の住宅を建設する場合には、大統領令で定めるところにより、登録事業者（地方自治体、韓国土地住宅公社及び地方公社を含む。）と共同で事業を施行することができる。この場合、住宅組合と登録事業者を共同事業主体とみなす。

3 雇用者及びその勤労者の住宅を建設する場合には、大統領令で定めるところにより、登録事業者と共同で事業を施行することができる。この場合、雇用者と登録事業者を共同事業主体とみなす。

4 第1項から前項までによる共同事業主体間の具体的な業務、費用及び責任の負担等に関しては、大統領令で定める範囲内で当事者間の協定によるものとする。

第6条（登録事業者の欠格事由） 次の各号のいずれかに該当する者は、第4条による住宅建設事業等の登録を行うことができない。

- 一 未成年者、禁治産者又は準禁治産者
- 二 破産者であつて復権を得ない者
- 三 「不正手形取締法」又はこの法律に違反して禁固以上の刑の宣告を受けて、その執行が終了（執行が終了したものとはみなす場合を含む。）しない者又は執行が免除された日から2年が経過しない者
- 四 「不正手形取締法」又はこの法律に違反して禁固以上の刑の執行猶予宣告を受けて、その執行猶予期間中にある者
- 五 第8条により登録を抹消された後2年が経過しない者
- 六 法人の役員のうち第一号から前号までのいずれかに該当する者がいる法人

第7条（登録事業者の施工） 登録事業者が第15条による事業計画承認（「建築法」による共同住宅建築許可を含む。）を受けて分譲又は賃貸を目的として住宅を建設する場合であつて、技術能力、住宅建設実績、住宅の規模等に関し大統領令で定める基準に該当する場合には、「建設産業基本法」第9条による建設業者とみなし、住宅建設工事を施工することができる。〈改正2019.4.30〉

2 前項により登録事業者が住宅を建設する場合には、「建設産業基本法」第40条、第44条、第93条、第94条、第98条から第100条まで、第100条の2及び第101条を準用する。この場合、「建設業者」は「登録事業者」に読み替える。〈改正2019.4.30〉

第8条（住宅建設事業の登録抹消等） 国土交通部長官は、登録事業者が次の各号のいずれかに該当する場合には、その登録を抹消し、又は1年以内の期間を定めて営業の停止を命じることができる。ただし、第一号又は第五号に該当する場合には、その登録を抹消しなければならない。〈改正2018.8.14〉

- 一 詐欺その他不正な方法により登録した場合
- 二 第4条第2項の登録基準に達しなくなった場合。ただし、「債務者回生及び破産に関する法律」により裁判所が回生手続開始の決定をし、その手続が進行中である場合又は一時的に登録基準に達しない等大統領令で定める場合を除く。
- 三 故意又は過失による工事施工上の瑕疵により公衆に危害を及ぼし、又は入居者に財産上の損失を生ぜしめたとき
- 四 第6条第一号から第四号まで又は第六号のいずれかに該当するとき。ただし、法人の役員中第6条第六号に該当する者がある場合であつて、6月以内にその役員を解任したときは、この限りでない。
- 五 第90条に違反して、登録証を貸与等したとき
- 六 次の各目のいずれかに該当するとき

- イ 「建設技術振興法」第48条第4項による施工詳細図面の作成義務に違反した場合又は監理員若しくは工事監督者の検討及び確認を受けずに施工した場合
 - ロ 「建設技術振興法」第54条第1項又は同法第80条による是正命令を履行しなかった場合
 - ハ 「建設技術振興法」第55条による品質試験又は検査を実施しなかった場合
 - ニ 「建設技術振興法」第62条による安全点検を実施しなかった場合
 - 七 「宅地開発促進法」第19条の2第1項に違反して、宅地を転売したとき
 - 八 「表示・広告の公正化に関する法律」第17条第一号による処罰を受けた場合
 - 九 「約款の規制に関する法律」第34条第2項による処分を受けた場合
 - 十 その他この法律又はこの法律による命令若しくは処分に違反したとき
- 2 前項による登録の抹消及び営業の停止処分に関する基準は、大統領令で定める。

第9条（登録抹消処分等を受けた者の事業遂行） 前条により登録抹消又は営業停止の処分を受けた登録事業者は、その処分前に第15条による事業計画の承認を受けた事業を継続して遂行することができる。ただし、登録抹消の処分を受けた登録事業者がその事業を継続遂行することができない重大かつ明白な事由がある場合は、この限りでない。

第10条（営業実績等の提出） 登録事業者は、国土交通部令で定めるところにより、毎年営業実績（個人たる事業者が当該事業に1年以上使用した事業用資産を現物出資して法人を設立した場合には、その個人たる事業者の営業実績を含む実績をいい、登録抹消後に再び登録した場合には、再び登録した後の実績をいう。）並びに営業計画及び技術者保有現況を国土交通部長官に提出しなければならない。

2 登録事業者は、国土交通部令で定めるところにより、月別住宅分譲計画及び分譲実績を国土交通部長官に提出しなければならない。

第2節 住宅組合

第11条（住宅組合の設立等） 多数の組合員が住宅を確保し、又はリモデリングをするため、住宅組合を設立しようとするときは、管轄市長・郡守・区庁長の認可を受けなければならない。認可を受けた内容を変更しようとするとき又は住宅組合を解散しようとするときもまた同じ。

2 第1項により住宅を建設するために住宅組合設立認可を受けようとする者は、次の各号の要件をすべて備えなければならない。ただし、第1項後段の場合は、この限りでない。

〈改正 2020. 1. 23〉

一 当該住宅建設敷地の80パーセント以上に該当する土地の使用権原を確保すること

二 当該住宅建設敷地の15パーセント以上に該当する土地の所有権を確保すること

3 第1項により住宅を改造するために住宅組合を設立しようとする場合には、次の各号の区分による区分所有者（「集合建物の所有及び管理に関する法律」第2条第二号による区分所有者をいう。以下同じ。）と議決権（「集合建物の所有及び管理に関する法律」第37条による議決権をいう。以下同じ。）の決議を証明する書類を添付し、管轄市長・郡守・区庁長の認可を受けなければならない。

一 住宅団地全体を改造しようとする場合には、住宅団地全体の区分所有者及び議決権の各3分の2以上の決議並びに各棟の区分所有者及び議決権の各過半数の決議

二 棟をリモデリングしようとする場合には、その棟の区分所有者及び議決権の各3分の2以上の決議

4 第5条第2項により住宅組合と登録事業者が共同で事業を施行しながら施工する場合には、登録事業者は、施工者としての責任のみならず自らの責に帰すべき事由により事業推進が不可能になったこと又は遅延したことにより組合員に与えた損害を賠償すべき責任を

負う。

5 国民住宅の供給を受けるため職場住宅組合を設立しようとする者は、管轄市長・郡守・区庁長に申告しなければならない。申告した内容を変更しようとするとき又は職場住宅組合を解散しようとするときも同様とする。

6 住宅組合（リモデリング住宅組合を除く。）は、その構成員のために建設する住宅を当該組合員に優先供給することができ、前項の規定による職場住宅組合に対しては、事業主体が国民住宅を当該組合員に優先供給することができる。

7 第1項により認可を受けた住宅組合の設立方法、設立手続及び住宅組合構成員の資格基準並びに住宅組合の運営、管理等に関し必要な事項並びに第5項による職場住宅組合の設立要件及び申告手続に関し必要な事項は、大統領令で定める。〈改正 2016. 12. 2〉

8 第7項にかかわらず、組合員は、組合規約で定めるところにより、組合に脱退意思を通知して脱退することができる。〈改正 2016. 12. 2〉

9 脱退した組合員（除名された組合員を含む。）は、組合規約で定めるところにより負担した費用の還付を請求することができる。〈改正 2016. 12. 2〉

第11条の2(住宅組合業務の代行等) 住宅組合(リモデリング住宅組合は除く。以下この条において同じ。)及び住宅組合の発起人は、組合員募集等第2項による住宅組合の業務を第5条第2項による共同事業主体である登録事業者又は次の各号のいずれかに該当する者であって大統領令で定める資本金を保有する者以外の者に代行させることができない。〈改正 2017. 2. 8、2020. 1. 23〉

一 登録事業者

二 「公認仲介士法」第9条による仲介業者

三 「都市及び住居環境整備法」第102条による整備事業専門管理者

四 「不動産開発業の管理及び育成に関する法律」第4条による登録事業者

五 「資本市場と金融投資業に関する法律」による信託業者

六 その他他の法律により登録した者であって大統領令で定める者

2 第1項により業務代行者に代行させることができる住宅組合の業務は、次の各号のとおりとする。〈改正 2020. 1. 23〉

一 組合員募集、土地確保、組合設立認可申請等組合設立のための業務の代行

二 事業性検討及び事業計画書作成業務の代行

三 設計者及び施工者選定に関する業務の支援

四 第15条による事業計画承認申請等事業計画承認のための業務の代行

五 契約金等資金の保管及びそれに関連する業務の代行

六 その他総会の運營業務支援等国土交通部令で定める事項

3 住宅組合及び住宅組合の発起人は、第2項第五号による業務のうち契約金等資金の保管業務は、第1項第五号による信託業者に代行させなければならない。〈新設 2020. 1. 23〉

4 第1項による業務代行者は、国土交通部令で定めるところにより、事業年度別に四半期ごとに当該業務の実績報告書を作成し、住宅組合又は住宅組合の発起人に提出しなければならない。〈新設 2020. 1. 23〉

5 第1項から第4項までの規定により住宅組合の業務を代行する者は、信義に従い誠実に業務を遂行しなければならないが、自己の帰責事由により住宅組合(発起人を含む。)又は組合員(住宅組合加入申請者を含む。)に損害を与えた場合には、その損害を賠償すべき責任を負う。〈改正 2020. 1. 23〉

6 国土交通部長官は、住宅組合の円滑な事業推進及び組合員の権利保護のために、公正取引委員会委員長との協議を経て、標準業務代行契約書を作成して普及することができる。〈改正 2020. 1. 23〉

[本条新設 2016. 12. 2]

第 11 条の 3(組合員募集申告及び公開募集) 第 11 条第 1 項により地域住宅組合又は職場住宅組合の設立認可を受けるために組合員を募集しようとする者は、当該住宅建設敷地の 50 パーセント以上に該当する土地の使用権原を確保して、管轄市長・郡守・区庁長に申告し、公開募集の方法により組合員を募集しなければならない。組合設立認可を受ける前に申告した内容を変更する場合もまた同じ。〈改正 2020. 1. 23〉

2 第 1 項にかかわらず、公開募集以後、組合員の死亡・資格喪失・脱退等による欠員をするため、又は未達の組合員を再募集する場合には、申告せずに、先着順の方法により組合員を募集することができる。

3 第 1 項による募集時期、募集方法及び募集手続等組合員募集の届出、公開募集及び組合加入申請者に対する情報公開等に関し必要な事項は、国土交通部令で定める。

4 第 1 項により申告を受けた市長・郡守・区庁長は、申告内容がこの法律に適合する場合には、申告を受理し、その事実を申告人に通知しなければならない。

5 市長・郡守・区庁長は、次の各号のいずれかに該当する場合には、組合員募集申告を受理することができない。

- 一 既に申告された事業敷地の全部又は一部が重複する場合
- 二 既に策定された又は策定予定の都市・郡計画、既に策定された土地利用計画又はこの法律又は関係法令による建築基準及び建築制限等により当該住宅建設敷地に組合住宅を建設することができない場合
- 三 第 11 条の 2 第 1 項により組合業務を代行することができる者でない者と業務代行契約を締結した場合等、申告内容が法令に違反する場合
- 四 申告した内容が事実と異なる場合

6 第 1 項により組合員を募集しようとする住宅組合の発起人は、大統領令で定める資格基準を備えなければならない。〈新設 2020. 1. 23〉

7 第 6 項による住宅組合の発起人は、組合員募集申告をする日に住宅組合に加入したものとみなす。この場合、住宅組合の発起人は、その住宅組合の加入申請者と同一の権利及び義務を有する。〈新設 2020. 1. 23〉

8 第 1 項により組合員を募集する者（第 11 条の 2 第 1 項により組合員募集業務を代行する者を含む。以下「募集主体」という。）及び住宅組合加入申請者は、次の各号の事項が含まれる住宅組合の加入に関する契約書を作成しなければならない。〈新設 2020. 1. 23〉

- 一 住宅組合の事業概要
- 二 組合員の資格基準
- 三 分担金等各種費用の納付予定金額、納付時期及び納付方法
- 四 住宅建設敷地の使用権原及び所有権を確保した面積及び割合
- 五 組合員脱退及び還付の方法、時期及び手続
- 六 その他住宅組合の設立及び運営に関する重要事項として大統領令で定める事項

[本条新設 2016. 12. 2]

第 11 条の 4 (説明義務) 募集主体は、第 11 条の 3 第 8 項各号の事項を住宅組合加入申請者が理解できるように説明しなければならない。

2 募集主体は、第 1 項により説明した内容を住宅組合加入申請者が理解したことを国土交通部令で定めるところにより書面により確認を受け、住宅組合加入申請者に交付しなければならない。その写しを 5 年間保管しなければならない。

[本条新設 2020. 1. 23]

[従前の第 11 条の 4 は第 11 条の 6 に移動<2020. 1. 23>]

第 11 条の 5 (組合員募集広告等に関する遵守事項) 募集主体が住宅組合の組合員を募集するために広告をする場合には、次の各号の内容が含まれなければならない。

- 一 「地域住宅組合又は職場住宅組合の組合員募集のための広告」という文言

- 二 組合員の資格基準に関する内容
- 三 住宅建設敷地の使用権原及び所有権を確保した割合
- 四 その他組合員保護のため大統領令で定める内容

2 募集主体が組合員加入を勧誘又は募集広告をする場合には、次の各号の行為をしてはならない。

- 一 組合住宅の供給方式、組合員の資格基準等を十分に説明せず、又は漏落して説明し、制限なく組合に加入できること又は住宅の供給を受けることができるものと誤解させる行為
- 二 第5条第4項による協定又は第15条第1項による事業計画承認を通じて確定できる事項を事前に確定されたように誤解させる行為
- 三 事業推進過程で組合員が負担しなければならない費用がさらに発生する可能性があるにもかかわらず、住宅供給価格が確定したものと誤解させる行為
- 四 住宅建設敷地の使用権原及び所有権を確保した割合を事実と異なって又は不明確に提供する行為
- 五 組合事業の内容を事実と異なって説明し、又はその内容の重要な事実を隠蔽若しくは又は縮小する行為
- 六 その他組合員保護のために大統領令で定める行為

3 募集主体が組合員募集広告をする方法及び手続、その他必要な事項は、大統領令で定める。

[本条新設 2020. 1. 23]

第11条の6(組合加入撤回及び加入費等の返還) 募集主体は、住宅組合の加入を申請した者が住宅組合加入を申請するときに納付しなければならない一切の金銭(以下「加入費等」という。)を大統領令で定める機関(以下「預託機関」という。)に預託するようにしなければならない。〈改正 2020. 1. 23〉

2 住宅組合の加入を申請した者は、加入費等を預託した日から30日以内は、住宅組合加入に関する請約を撤回することができる。

3 請約撤回を書面とする場合には、請約撤回の意思を表示した書面を発送した日にその効力が発生する。

4 募集主体は、住宅組合の加入を申請した者が請約撤回をした場合、請約撤回意思が到達した日から7日以内に、預託機関の長に加入費等の返還を要請しなければならない。

5 預託機関の長は、第4項による加入費等の返還要請を受けた場合、要請日から10日以内にその加入費等を預託した者に返還しなければならない。

6 募集主体は、住宅組合の加入を申請した者に対し、請約撤回を理由に違約金又は損害賠償を請求することができない。

7 第2項による期間内には、第11条第8項及び第9項を適用しない。

8 第1項により預託された加入費等の管理、支払及び返還及び第2項による請約撤回の手続及び方法等に関する事項は、大統領令で定める。

[本条新設 2019. 12. 10]

[第11条の4から移動<2020. 1. 23>]

第12条(実績報告及び関連資料の公開) 住宅組合の発起人又は役員は、次の各号の事項が含まれた当該住宅組合の実績報告書を国土交通部令で定めるところにより、事業年度別に四半期ごとに作成しなければならない。〈新設 2020. 1. 23〉

- 一 組合員(住宅組合加入申請者を含む。以下この条において同じ。)募集現況
- 二 当該住宅建設敷地の使用権原及び所有権確保現況
- 三 その他組合員が住宅組合の事業推進現況を把握するために必要な事項として国土交通部令で定める事項

2 住宅組合の発起人又は役員は、住宅組合事業の施行に関する次の各号の書類及び関連資料が作成又は変更された後 15 日以内に、これを組合員が知ることが出来るようにインターネットとその他の方法を併行して公開しなければならない。〈改正 2020. 1. 23〉

- 一 組合規約
- 二 共同事業主体の選定及び住宅組合が共同事業主体である登録事業者と締結した協約書
- 三 設計者等サービス業者選定契約書
- 四 組合総会及び理事会、代議員会等の議事録
- 五 事業施行計画書
- 六 当該住宅組合事業の施行に関する公文書
- 七 会計監査報告書
- 八 その他住宅組合事業施行に関し大統領令で定める書類及び関連資料
- 九 第 11 条の 2 第 4 項により業務代行者が提出した実績報告書
- 十 その他住宅組合事業施行に関して大統領令で定める書類及び関連資料

3 第 2 項による書類及び次の各号を含め、住宅組合事業の施行に関する書類及び関連資料を組合員が閲覧・複写の要請をした場合、住宅組合の発起人又は役員は、15 日以内にその要請に応じなければならない。この場合、複写に必要な費用は、実費の範囲で請求人が負担する。〈改正 2020. 1. 23〉

- 一 組合員名簿
- 二 住宅建設敷地の使用権原及び所有権確保比率等、土地確保関連資料
- 三 その他大統領令で定める書類及び関連資料

4 住宅組合の発起人又は役員は、円滑な事業推進及び組合員の権利保護のために、年間資金運用計画及び資金執行実績等国土交通部令で定める書類及び資料を国土交通部令で定めるところにより毎年定期的に市場・郡守・区庁長に提出しなければならない。〈新設 2019. 12. 10、2020. 1. 23〉

5 第 2 項及び第 3 項により公開及び閲覧、複写等をする場合には、「個人情報保護法」によらなければならない。その他の公開手続等に関し必要な事項は、国土交通部令で定める。〈改正 2019. 12. 10、2020. 1. 23〉

[題目改正 2020. 1. 23]

第 13 条（組合役員の欠格事由等） 次の各号のいずれかに該当する者は、住宅組合の発起人又は役員になることができない。〈改正 2020. 1. 23、2020. 6. 9〉

- 一 未成年者、被成年後見人又は被限定後見人
- 二 破産宣告を受けた者であって復権を得ない者
- 三 禁固以上の実刑を宣告され、その執行が終了（終了したものとみなす場合を含む。）又は執行が免除された日から 2 年が経過しない者
- 四 禁固以上の刑の執行猶予を宣告され、その猶予期間中にある者
- 五 禁固以上の刑の宣告猶予を受けてその宣告猶予期間中にある者
- 六 裁判所の判決又は他の法律に基づき、資格が失われ又は停止された者
- 七 当該住宅組合の共同事業主体である登録事業者又は業務代行会社の役員

2 住宅組合の発起人又は役員が次の各号のいずれかに該当する場合、当該発起人はその地位を喪失し、当該役員は当然退職する。〈改正 2020. 1. 23〉

- 一 住宅組合の発起人が第 11 条の 3 第 6 項による資格基準を備えてなくなった場合又は住宅組合の役員が第 11 条第 7 項による組合員資格を備えなくなった場合
- 二 住宅組合の発起人又は役員が第 1 項各号の欠格事由に該当することになる場合

3 第 2 項により地位を喪失した発起人又は退職した役員が地位喪失又は退職前に関与した行為は、その効力を喪失しない。〈改正 2020. 1. 3〉

4 住宅組合の役員は、他の住宅組合の役員、職員又は発起人を兼ねることができない。〈

新設 2020. 1. 23>

[題目改正 2020. 1. 23]

第 14 条（住宅組合に対する監督等） 国土交通部長官又は管轄市長・郡守・区庁長は、住宅供給に関する秩序を維持するため特に必要と認められる場合には、国が管理している行政電算網等を利用して、住宅組合構成員の資格等に関し必要な事項を確認することができる。

2 市長・郡守・区庁長は、住宅組合又は住宅組合の構成員が次の各号のいずれかに該当する場合には、住宅組合の設立認可を取り消すことができる。

- 一 虚偽その他不正な方法により設立認可を受けた場合
- 二 第 94 条による命令又は処分に違反した場合

3 削除<2020. 1. 23>

4 市長・郡守・区庁長は、募集主体がこの法律に違反した場合、是正要求など必要な措置を命ずることができる。<新設 2019. 12. 10>

第 14 条の 2(住宅組合の解散等) 宅組合は、第 11 条第 1 項による住宅組合の設立認可を受けた日から 3 年が経過する日までに業計画承認を受けられない場合、大統領令で定めるところにより、総会の議決を経て解散の可否を決定しなければならない。

2 住宅組合の発起人は、第 11 条の 3 第 1 項による組合員募集申告が受理された日から 2 年が経過する日までに住宅組合設立認可を受けられない場合、大統領令で定めるところにより、住宅組合加入申請者全員で構成される総会議決を経て住宅組合事業の終結可否を決定するようしなければならない。

3 第 1 項又は第 2 項により総会を召集しようとする住宅組合の役員又は発起人は、総会が開催される 7 日前までに会議の目的、案件、日時及び場所を定めて組合員又は住宅組合加入申請者に通知しなければならない。

4 第 1 項により解散を決議する場合又は第 2 項により事業の終結を決議する場合、大統領令で定めるところにより清算人を選任しなければならない。

5 住宅組合の発起人は、第 2 項による総会の結果（事業の終結を決議した場合には清算計画を含む。）を管轄市長・郡守・区庁長に国土交通部令で定めるところにより通知しなければならない。

[本条新設 2020. 1. 23]

[従前の第 14 条の 2 は第 14 条の 4 に移動<2020. 1. 23>]

第 14 条の 3（会計監査） 住宅組合は、大統領令で定めるところにより会計監査を受けなければならない。その監査結果を管轄市長・郡守・区庁長に報告しなければならない。

2 住宅組合の役員又は発起人は、契約金等（当該住宅組合事業に関する全ての収入による金銭をいう）の徴収・保管・預金・執行等、すべての取引行為に関して帳簿を月別に作成し、その証票書類とともに第 11 条による住宅組合の解散認可を受ける日まで保管しなければならない。この場合、住宅組合の役員又は発起人は、「電子文書及び電子取引基本法」第 2 条第二号による情報処理システムを通じて帳簿及び証明書類を作成又は保管することができる。

[本条新設 2020. 1. 23]

第 14 条の 4(住宅組合事業の施工保証) 住宅組合が共同事業主体である施工者を選定した場合、その施工者は工事の施工保証(施工者が工事の契約上義務を履行できなかった場合又は義務履行をしない場合、保証機関で施工者に代わって契約履行義務を負担したり、総工事金額の 50 パーセント以下で大統領令で定める割合以上の範囲で住宅組合が定める金額を納付することを保証することをいう。)のために国土交通部令で定める機関の施工保証書を

組合に提出しなければならない。

2 第15条による事業計画承認権者は、第16条第2項による着工申告を受ける場合には、第1項による施工保証書提出可否を確認しなければならない。

[本条新設 2016. 12. 2]

[第14条の2から移動<2020. 1. 23>]

第3節 事業計画の承認等

第15条（事業計画の承認） 大統領令で定める戸数以上の住宅建設事業を施行しようとする者又は大統領令で定める面積以上の敷地造成事業を施行しようとする者は、次の各号の事業計画承認権者（以下「事業計画承認権者」という。国及び韓国土地住宅公社が施行する場合並びに大統領令で定める場合には、国土交通部長官をいう。以下、この条、第16条から第19条まで及び第21条において同じ。）に事業計画承認を受けなければならない。ただし、住宅以外の施設と住宅を同一建築物として建築する場合等、大統領令で定める場合は、この限りでない。<改正 2021. 1. 12>

一 住宅建設事業又は敷地造成事業であつて、当該敷地面積が10万㎡以上の場合：特別市長、広域市長、特別自治市長、道知事又は特別自治道知事（以下「市・道知事」という。）又は「地方自治法」第198条によるソウル特別市、広域市及び特別自治市以外の人口50万以上の大都市（以下「大都市」という。）の市長

二 住宅建設事業又は敷地造成事業であつて、当該敷地面積が10万㎡未満の場合：特別市長、広域市長、特別自治道知事又は市長・郡守

2 第1項により事業計画承認を受けようとする者は、事業計画承認申請書に住宅とその付帯施設及び福利施設の配置図、敷地造成工事設計図書等大統領令で定める書類を添付して事業計画承認権者に提出しなければならない。

3 住宅建設事業を施行しようとする者は、大統領令で定める湖以上の住宅団地を工具別に分割して住宅を建設・供給することができる。この場合、第2項による書類と共に次の各号の書類を添付して事業計画承認者に提出し、事業計画承認を受けなければならない。

一 工区別工事計画書

二 入居者募集計画書

三 使用検査計画書

4 第1項又は第3項により承認を受けた事業計画を変更しようとするときは、変更承認を受けなければならない。ただし、国土交通部令で定める軽微な事項を変更しようとする場合は、この限りでない。

5 第1項又は第3項の事業計画は、快適で文化的な住生活を営むのに適合するよう作成しなければならない。その事業計画には、付帯施設及び福利施設の設置に関する計画が含まなければならない。

6 事業計画承認権者は、第1項又は第3項により事業計画を承認したときは、これに関する事項を告示しなければならない。この場合、国土交通部長官は、管轄市長、郡守及び区庁長に、特別市長、広域市長又は道知事は、管轄市長、郡守及び区庁長に、それぞれ事業計画承認書及び関係書類の写しを、遅滞なく、送付しなければならない。

第16条（事業計画の履行及び取消等） 事業主体は、第15条第1項又は第3項により承認された事業計画どおりに事業を施行しなければならない。次の各号の区分により工事を開始しなければならない。ただし、事業計画承認権者は、大統領令で定める正当な事由があると認める場合には、事業主体の申請を受け、その事由がなくなった日から1年の範囲で第一号又は第二号イ目による工事の着手期間を延長できる。

一 第15条第1項により承認を受けた場合：承認を受けた日から5年以内

二 第15条第3項により承認を受けた場合

- イ. 最初に工事を行う工区：承認された日から5年以内
- ロ. 最初に工事を進める工区以外の工区：当該住宅団地に対する最初の着工申告日から2年以内

2 事業主体が第1項により工事を開始しようとする場合には、国土交通部令で定めるところにより事業計画承認権者に申告しなければならない。

3 事業計画承認権者は、第2項による申告を受けた日から20日以内に申告修理の可否を申告人に通知しなければならない。〈新設 2021. 1. 5〉

4 事業計画承認権者は、次の各号のいずれかに該当する場合、その事業計画の承認を取り消す（第二号又は第三号に該当する場合、「住宅都市基金法」第26条により住宅分譲保証となった事業は除く。）することができる。〈改正 2021. 1. 5〉

一 事業主体が第1項（第二号ロ目は除く。）に違反して工事を開始しなかった場合

二 事業主体が競売・公売等により敷地所有権を喪失した場合

三 事業主体の不渡・破産等により工事の完了が不可能な場合

5 事業計画承認権者は、第4項第二号又は第三号の事由により事業計画承認を取り消そうとする場合には、事業主体に対し事業計画履行、事業費調達計画等大統領令で定める内容を含む事業正常化計画を提出させて計画の妥当性を審査した後、取消の可否を決定しなければならない。〈改正 2021. 1. 5〉

6 第4項にかかわらず、事業計画承認者は、当該事業の施工者等が第21条第1項による当該住宅建設敷地の所有権等を確保し、事業主体変更のために第15条第4項による事業計画の変更承認を要請した場合には、これを承認することができる。〈改正 2021. 1. 5〉

第17条（基盤施設の寄付債納） 事業計画承認権者は、第15条第1項又は第3項により事業計画を承認するに当たり、事業主体が提出する事業計画に該当住宅建設事業又は敷地造成事業と直接的と関連がない基盤施設及び過度な基盤施設の寄附採納を要求してはならない。

2 国土交通部長官は、寄付債納等に関連して次の各号の事項が含まれた運営基準を作成して告示することができる。

一 住宅建設事業の基盤施設寄付債務負担の原則及び水準に関する事項

二 住宅建設事業の基盤施設の設置基準等に関する事項

3 事業計画承認権者は、第2項による運営基準の範囲で地域条件及び事業の特性等を考慮して、その実情に適合した別途の基準を設けて運営することができる。この場合、あらかじめ国土交通部長官に報告しなければならない。

第18条（事業計画の統合審議等） 事業計画承認権者は、必要と認める場合には、都市計画、建築、交通等、事業計画承認に関連する次の各号の事項を統合して検討及び審議（以下「統合審議」という。）を行うことができる。

一 「建築法」による建築審議

二 「国土の計画及び利用に関する法律」による都市・郡管理計画及び開発行為に関する事項

三 「大都市圏広域交通管理に関する特別措置法」による広域交通改善対策

四 「都市交通整備促進法」による交通影響分析・改善対策

五 「景観法」による景観審議

六 その他事業計画承認権者が必要と認めて統合審議に付す事項

2 第15条第1項又は第3項により事業計画承認を受けようとする者が統合審議を申請する場合、前項各号に関する書類を添付しなければならない。この場合、事業計画承認権者は、統合審議を効率的に処理するために必要なときは、提出期限を定めて提出させることができる。

3 事業計画承認権者が統合審議を行う場合には、次の各号のいずれかに該当する委員会

に所属して、当該委員会の委員長の推薦を受けた委員及び事業計画承認権者が属する地方自治体の所属公務員により招集された共同委員会を設置して、統合審議をしなければならない。この場合、共同委員会の構成、統合審議の方法及び手続に関する事項は、大統領令で定める。

- 一 「建築法」による中央建築委員会及び地方建築委員会
- 二 「国土の計画及び利用に関する法律」による当該住宅団地が属する市・道に設置された地方都市計画委員会
- 三 「大都市圏広域交通管理に関する特別措置法」により広域交通改善対策について審議権限を有する国家交通委員会
- 四 「都市交通整備促進法」による交通影響分析・改善対策審議委員会
- 五 「景観法」による景観委員会
- 六 第1項第六号について審議権限を有する関係委員会

4 事業計画承認権者は、統合審議を行った場合、特別な事由がない限り、審議の結果を反映させて事業計画を承認しなければならない。

5 統合審議を経た場合には、第1項各号に対する建築、審議、調査、協議、調整又は裁定を経たものとみなす。

第19条（他の法律による認・許可等の擬制等） 事業計画承認権者が第15条により事業計画を承認するに当たり、次の各号の許可、認可、決定、承認又は申告（以下「許認可等」という。）に関し、第3項による関係行政機関の長に協議した事項については、当該許認可等を受けたものとみなし、事業計画の承認告示があったときは、次の各号の関係法律による告示があったものとみなす。〈改正 2016. 1. 19、2016. 12. 27、2021. 7. 20〉

- 一 「建築法」第11条による建築許可、同法第14条による建築申告及び同法第20条による仮設建築物の建築許可又は申告
- 二 「空間情報の構築及び管理等に関する法律」第15条第4項による地図等の刊行審査
- 三 「公有水面管理及び埋立に関する法律」第8条による公有水面の占用及び使用許可、同法第10条による協議又は承認、同法第17条による占用・使用計画の承認又は申告、同法第28条による公有水面の埋立免許、同法第35条による国等が施行する埋立の協議又は承認並びに同法第38条による公有水面埋立実施計画の承認
- 四 「鉱業法」第42条による採鉱計画の認可
- 五 「国土の計画及び利用に関する法律」第30条による都市・郡管理計画（同法第2条第四号ウ目の計画及び同号オ目の計画のうち同法第51条第1項による地区単位計画区域及び地区単位計画に限る。）の決定、同法第56条による開発行為の許可、同法第86条による都市・郡計画施設事業施行者の指定、同法第88条による実施計画の認可、同法第130条第2項による他人の土地への立入り許可
- 六 「農漁村整備法」第23条による農業生産基盤施設の目的外使用承認
- 七 「農地法」第34条による農地転用の許可及び協議
- 八 「道路法」第36条による道路工事施行の許可及び同法第61条による道路占用の許可
- 九 「都市開発法」第3条による都市開発区域の指定、同法第11条による施行者の指定、同法第17条による施設計画の認可及び同法第64条第2項による他人の土地への立入り許可
- 十 「私道法」第4条による私道の開設許可
- 十一 「砂防事業法」第14条による土地の形質変更等の許可及び同法第20条による砂防指定地の解除
- 十二 「山林保護法」第9条第1項、同条第2項第一号及び第二号による山林保護区域における行為の許可及び申告。ただし、「山林資源の造成及び管理に関する法律」による採種林及び試験林並びに「山林保護法」による山林遺伝資源保護林の場合を除く。

- 十三 「山林資源の造成及び管理に関する法律」第 36 条第 1 項及び同条第 4 項による立木伐採等の許可及び申告。ただし、同法による採種林及び試験林並びに「山林保護法」による山林遺伝資源保護林の場合を除く。
- 十四 「山地管理法」第 14 条及び同法第 15 条による山地転用許可及び山地転用申告並びに同法第 15 条の 2 による山地一時使用の許可及び申告
- 十五 「小河川整備法」第 10 条による小河川工事施行の許可及び同法第 14 条による小河川の占用等の許可又は申告
- 十六 「水道法」第 17 条又は同法第 49 条による水道事業の認可及び同法第 52 条による専用上水道設置の許可
- 十七 「沿岸管理法」第 25 条による沿岸整備事業実施計画の承認
- 十八 「流通産業発展法」第 8 条による大規模店舗の登録
- 十九 「葬事等に関する法律」第 27 条第 1 項による無縁墓地の改葬許可
- 二十 「地下水法」第 7 条及び第 8 条による地下水開発及び利用の許可及び申告
- 二十一 「草地法」第 23 条による草地転用の許可
- 二十二 「宅地開発促進法」第 6 条による行為の許可
- 二十三 「下水道法」第 16 条による公共下水道に関する工事施行の許可、同法第 34 条第 2 項による個人下水処理施設の設置申告
- 二十四 「河川法」第 30 条による河川工事施行の許可及び河川工事実施計画の認可、同法第 33 条による河川の占用許可並びに同法第 50 条による河川水の使用許可
- 二十五 「不動産取引申告等に関する法律」第 11 条による土地取引契約に関する許可
- 2 許認可等の擬制を受けようとする者は、第 15 条による事業計画承認を申請するときに、当該法律で定める関係書類を併せて提出しなければならない。
- 3 事業計画承認権者は、第 15 条により事業計画の承認を行おうとする場合に、その事業計画に第 1 項各号のいずれかに該当する事項が含まれているときは、当該法律で定める関係書類を、あらかじめ、関係行政機関の長に提出した後、協議しなければならない。この場合、狭義の要請を受けた関係行政機関の長は、事業計画承認権の協議要請を受けた日から 20 日以内に意見を提出しなければならないが、この期間内に意見を提出しなかった場合には、協議が完了したものとみなす。
- 4 第 3 項により事業計画承認権者の協議要請を受けた関係行政機関の長は、当該法律で規定する許認可等の基準に違反して協議に応じてはならない。
- 5 大統領令で定める比率以上の国民住宅を建設する事業主体が第 1 項により他の法律による許認可等を受けたものとみなす場合には、関係法律により賦課される手数料等を免除する。

第 20 条(住宅建設事業等による賃貸住宅の建設等) 事業主体(リモデリングを施行する者は除く。)が次の各号の事項を含む事業計画承認申請書(「建築法」第 11 条第 3 項の許可申請書を含む。以下、この条において同じ。)を提出する場合、事業計画承認権者(建築許可権者を含む。)は、「国土の計画及び利用に関する法律」第 78 条の用途地域別容積率の範囲で特別市、広域市、特別自治市、特別自治道、市又は郡の条例で定める基準により容積率を緩和して適用することができる。

- 一 第 15 条第 1 項による戸数以上の住宅と住宅以外の施設を同一建築物で建築する計画
- 二 賃貸住宅の建設・供給に関する事項

2 第 1 項により容積率を緩和して適用する場合、事業主体は、緩和された容積率の 60 パーセント以下の範囲で大統領令で定める割合以上に該当する面積を賃貸住宅に供給しなければならない。この場合、事業主体は、賃貸住宅を国土交通部長官、市・道知事、韓国土地住宅公社又は地方公社(以下「買収者」という。)に供給しなければならないが、市・道知事が優先的に買収することができる。ただし、市・道知事が賃貸住宅を買収しない場合、次の各号の区分により国土交通部長官に引受者指定を要請しなければならない。

- 一 特別市長、広域市長又は道知事が買収しない場合：管轄市長、郡守又は区庁長が第1項の事業計画承認（「建築法」第11条の建築許可を含む。以下この条において同じ。）申請事実を特別市長、広域市長又は道知事に通知した後、国土交通部長官に買収者指定の要請
- 二 特別自治市長又は特別自治道知事が買収しない場合：特別自治市長又は特別自治道知事が直接国土交通部長官に引受者指定要請
- 3 第2項により供給される賃貸住宅の供給価格は、「公共住宅特別法」第50条の3第1項による公共建設賃貸住宅の分譲転換価格算定基準で定める建築費とし、その付属土地は引受者に寄付採納したものとみなす。
- 4 事業主体は、第15条による事業計画承認を申請する前に、あらかじめ容積率の緩和で建設される賃貸住宅の規模等に関して、買収者と協議して事業計画承認申請書に反映しなければならない。
- 5 事業主体は、供給される住宅の全部（第11条の住宅組合が設立された場合には組合員に供給して残った住宅をいう。）を対象に、公開抽選の方法により引受者に供給する賃貸住宅を選定しなければならない。その選定結果を遅滞なく買収者に通知しなければならない。
- 6 事業主体は、賃貸住宅の竣工認可（「建築法」第22条の使用承認を含む。）を受けた後、遅滞なく引受者に登記を囑託又は申請しなければならない。この場合、事業主体が拒否又は遅滞する場合には、買収者が登記を囑託又は申請することができる。

第21条（敷地の所有権確保等） 第15条第1項又は第3項により住宅建設事業計画の承認を受けようとする者は、当該住宅建設敷地の所有権を確保しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。〈改正2020.1.23〉

- 一 「国土の計画及び利用に関する法律」第49条による地区単位計画（以下「地区単位計画」という。）の決定（第19条第1項第五号により擬制される場合を含む。）が必要な住宅建設事業の当該敷地面積の80パーセント以上を使用できる権原（第5条第2項により登録事業者と共同で事業を施行する住宅組合（リモデリング住宅組合は除く。）の場合には95%以上の所有権をいう。以下、この条、第22条及び第23条において同じ。）を確保して（国公有地が含まれる場合には、当該土地の管理庁が当該土地を事業主体に売却又は譲与することを確認した書類を事業計画承認権者に提出する場合には、確保したものとみなす）、確保できなかった敷地が第22条及び第23条による売却請求の対象となる敷地に該当する場合
 - 二 事業主体が住宅建設敷地の所有権を確保できなかったが、その敷地を使用できる権原を確保した場合
 - 三 国、地方自治体、韓国土地住宅公社又は地方公社が住宅建設事業をする場合
 - 四 第66条第2項によりリモデリング決議をした改造住宅組合が第22条第2項により売却請求をする場合
- 2 事業主体が第16条第2項により申告した後、工事を開始しようとする場合、事業計画承認を受けた当該住宅建設敷地に第22条及び第23条による売却請求対象となる敷地が含まれている場合には、当該売却請求対象敷地については、その敷地の所有者が売却に対して合意をした場合又は売却請求に関する裁判所の勝訴判決（確定しない判決を含む。）を受けた場合に限り、工事を開始することができる。〈改正2020.6.9〉

第22条（売渡請求等） 第21条第1項第一号により事業計画承認を受けた事業主体は、次の各号により、当該住宅建設敷地のうち使用することができる権原を確保できなかった敷地（建築物を含む。以下、この条及び次条において同じ。）の所有者に対し、その敷地を時価により売り渡すべきことを請求することができる。この場合、売渡請求対象となる敷地の所有者と、事前に3月以上の期間、協議しなければならない。

- 一 住宅建設敷地面積のうち100分の95以上について使用権原を確保した場合 使用权

原を確保できなかった敷地のすべての所有者に対して売渡請求可能

二 前号以外の場合 使用権原が確保できなかった敷地の所有者のうち、地区単位計画区域の決定告示日の10年以前に当該敷地の所有権を確保して、引き続き保有している者(敷地の所有期間の算定に当たり、敷地所有者が直系尊属、直系卑属及び配偶者から相続により所有権を取得した場合には、被相続人の所有期間を合算する。)を除外した所有者に対して売渡請求可能

2 第1項にかかわらず、第66条第2項によるリモデリングの許可を申請するための同意を確保した場合、リモデリング決議をしたリモデリング住宅組合は、そのリモデリング決議に賛成しない者の住宅及び土地に対し、売渡請求をすることができる。〈改正2020.1.23〉

3 第1項及び前項による売渡請求に関しては、「集合建物の所有及び管理に関する法律」第48条を準用する。この場合、区分所有権及び敷地使用権は、住宅建設事業又はリモデリング事業の売渡請求の対象となる建築物又は敷地の所有権及びその他の権利とみなす。

第23条(所有者の確認が困難な敷地等に対する処分) 第21条第1項第一号により事業計画承認を受けた事業主体は、当該住宅建設敷地のうち使用することができる権原を確保できなかった敷地の所有者の所在確認が著しく困難な場合には、全国的に発刊される2以上の日刊新聞に2回以上公告し、その公告した日かに30日以上が経過したときは、前条による売渡請求対象となる敷地とみなす。

2 事業主体は、前項の規定による売渡請求対象敷地の鑑定評価額に該当する金額を、裁判所に供託して、住宅建設事業を施行することができる。

3 前項により敷地の鑑定評価に関しては、事業計画承認権者が推薦する「鑑定評価及び鑑定評価士に関する法律」による鑑定評価法人等2人以上が評価した金額を算術平均して算定する。〈改正2016.1.19、2020.4.7〉

第24条(土地への立入り等) 国、地方自治体、韓国土地住宅公社及び地方公社たる事業主体が事業計画の作成のための調査又は測量を行おうとする場合並びに国民住宅事業を施行するため必要な場合には、次の各号の行為をすることができる。

一 他人の土地に立ち入る行為

二 特別な用途に利用されていない他人の土地を材料置場又は臨時道路として使用する行為

三 特に必要な場合、竹木、土石その他の障害物を変更又は除去する行為

2 前項による事業主体が国民住宅を建設し、又は国民住宅を建設するための敷地を造成する場合には、土地又は土地に定着する物件及びその土地又は物件に関する所有権以外の権利(以下「土地等」という。)を収用又は使用することができる。

3 第1項の場合には、「国土の計画及び利用に関する法律」第130条第2項から第9項まで並びに同法第144条第1項第二号及び第三号を準用する。この場合、「都市・郡計画施設事業の施行者」とあるのは「事業主体」に、「第130条第1項」とあるのは「この法律第24条第1項」とそれぞれ読み替える。

第25条(土地への立入り等による損失補償) 前条第1項の規定による行為により損失を被った者があるときは、その行為を行った事業主体が当該損失を補償しなければならない。

2 前項による損失補償に関しては、その損失を補償すべき者と損失を被った者とが協議しなければならない。

3 損失を補償すべき者と損失を被った者は、前項の規定による協議が成立しないとき又は協議を行うことができないときは、「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」による管轄土地収用委員会に裁決を申請することができる。

4 前項による管轄土地収用委員会の裁決に関しては、「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」第83条から第87条までの規定を準用する。

第 26 条（土地買収業務等の委託） 国又は韓国土地住宅公社である事業主体は、住宅建設事業又は敷地造成事業のための土地買収業務及び損失補償業務を大統領令で定めるところにより、管轄地方自治体の長に委託することができる。

2 事業主体が第 1 項により土地買収業務及び損失補償業務を委託するときは、その土地買収金額と損失補償金額の 2 パーセントの範囲で大統領令で定める料金の委託手数料を当該地方自治体に支給しなければならない。

第 27 条（「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」の準用） 第 24 条第 2 項により土地等を収用又は使用する場合、この法律に規定するほか、「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」を準用する。

2 第 1 項により「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」を準用する場合には、「「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」第 20 条第 1 項による事業認定」を「第 15 条による事業計画承認」とみなす。ただし、再決申請は、「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」第 23 条第 1 項及び第 28 条第 1 項にかかわらず、事業計画承認を受けた住宅建設事業期間内に行うことができる。

第 28 条（幹線施設の設置及び費用の償還） 事業主体が大統領令で定める戸数以上の住宅建設事業を施行する場合又は大統領令で定める面積以上の敷地造成事業を施行する場合、次の各号に該当する者は、それぞれ該当幹線施設を設置しなければならない。ただし、第 1 号に該当する施設として事業主体が第 15 条第 1 項又は第 3 項による住宅建設事業計画又は敷地造成事業計画に含めて設置しようとする場合は、この限りでない。

- 一 地方自治体：道路及び上下水道施設
- 二 当該地域に電気・通信・ガス又は暖房を供給する者：電気施設・通信施設・ガス施設又は地域暖房施設
- 三 国：郵便ポスト

2 第 1 項各号による幹線施設は、特別な事由がない限り、第 49 条第 1 項による使用検査日までに設置を完了しなければならない。

3 第 1 項による幹線施設の設置費用は、設置義務者が負担する。この場合、第 1 項第一号による幹線施設の設置費用は、その費用の 50 パーセントの範囲で国が補助することができる。

4 第 3 項にかかわらず、第 1 項の電気幹線施設を地中線路で設置する場合には、電気を供給する者と地中に設置することを要請する者がそれぞれ 50 パーセントの割合でその設置費用を負担する。ただし、事業地区外の期間施設からその事業地区内の最も近い住宅団地（事業地区内に 1 つの住宅団地がある場合にはその住宅団地をいう。）の境界線まで電気幹線施設を設置する場合には、電気を供給する者が負担する。

5 地方自治体は、事業主体が自己の負担で第 1 項第一号に該当しない道路又は上下水道施設（当該住宅建設事業又は敷地造成事業と直接的に関連がある場合に限る。）の設置を要請する場合には、これによることができる。

6 第 1 項による幹線施設の種類別設置範囲は、大統領令で定める。

7 幹線施設設置義務者が第 2 項の期間までに幹線施設の設置を完了できない特別な事由がある場合には、事業主体がその幹線施設を自己負担で設置し、幹線施設設置義務者にその費用の償還を要求することができる。

8 第 7 項による幹線施設設置費用の償還方法及び手続等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

第 29 条（公共施設の帰属等） 事業主体が第 15 条第 1 項又は第 3 項により事業計画承認を受けた事業地区の土地に新たに公共施設を設置する場合又は既存の公共施設に置き換え

られる公共施設を設置する場合、その公共施設の帰属に関しては、「国土の計画及び利用に関する法律」第 65 条及び第 99 条を準用する。この場合、「開発行為許可を受けた者」は「事業主体」、「開発行為許可」は「事業計画承認」、「行政庁の施行者」は「韓国土地住宅公社及び地方公社」にそれぞれ読み替える。

2 第 1 項後段により行政庁である施行者とみなされる韓国土地住宅公社及び地方公社は、当該工事に帰属する公共施設を当該国民住宅事業を施行する目的以外に使用又は処分することができない。

第 30 条（国公有地等の優先売却及び賃貸） 国又は地方自治体は、その所有する土地を売却又は賃貸する場合には、次の各号のいずれかの目的でその土地の買収又は賃借を希望する者がいる場合には、その者に対し優先的にその土地を売却又は賃貸することができる。

- 一 国民住宅規模の住宅を大統領令で定める割合以上に建設する住宅の建設
- 二 住宅組合が建設する住宅（以下「組合住宅」という。）の建設
- 三 第一号又は第二号の住宅を建設するための敷地の造成

2 国又は地方自治体は、前項により国又は地方自治体から土地を買収又は賃借した者がその買収日又は賃借日から 2 年以内に国民住宅規模の住宅若しくは組合住宅を建設しない場合又はその住宅を建設するための敷地造成事業を施行しない場合には、買戻し又は賃貸契約の取消をすることができる。

第 31 条（換地方式による都市開発事業により造成された敷地の活用） 事業主体が国民住宅用地として使用するために都市開発事業施行者（「都市開発法」による換地方式により事業を施行という都市開発事業の施行者をいう。以下、この条において同じ。）に対し替費地の売却を要求した場合、その都市開発事業施行者は、大統領令で定めるところにより、替費地の総面積の 50 パーセントの範囲でこれを優先的に事業主体に売却することができる。

2 第 1 項の場合、事業主体が「都市開発法」第 28 条による換地計画の策定前に替費地の売却を要求した場合、都市開発事業施行者は、事業主体に売却する替費地をその換地計画において一つの団地に定めなければならない。

3 第 1 項の規定による替費地の譲渡価格は、国土交通部令で定めるところにより、「鑑定評価及び鑑定評価士に関する法律」による鑑定評価法人等が鑑定評価した鑑定価格を基準とする。ただし、賃貸住宅を建設する場合等、国土交通部令で定める場合には、国土交通部令で定める造成原価を基準とすることができる。〈改正 2016. 1. 19、2020. 4. 7〉

※訳注：「替費地」とは、事業費に充てるための売却を予定した保留地をいう。

第 32 条（書類の閲覧） 国民住宅を建設・供給する事業主体は、住宅建設事業又は敷地造成事業を施行するときに必要な場合には、登記所又はその他の関係行政機関の長に対し必要な書類の閲覧、謄写又はその謄本若しくは抄本の発行を無料で請求することができる。

第 4 節 住宅の建設

第 33 条（住宅の設計及び施工） 第 15 条による事業計画承認を受けて建設される住宅（附帯施設及び福利施設を含む。以下、この条、第 49 条、第 54 条及び第 61 条において同じ。）を設計する者は、大統領令で定める設計図書作成基準に適合して設計しなければならない。

2 前項による住宅を施工する者（以下「施工者」という。）及び事業主体は、設計図書に適合して施工しなければならない。

第 34 条（住宅建設工事の施工制限等） 第 15 条による事業計画承認を受けた住宅の建設工事は、「建設産業基本法」第 9 条による建設業者であって大統領令で定める者又は第 7 条により建設業者とみなされる登録事業者でなければ施工することができない。〈改正

2019. 4. 30>

2 共同住宅の防水、衛生及び冷暖房設備工事は、「建設産業基本法」第9条による建設業者であって大統領令で定める者（特定熱使用機資材の設置施工の場合は「エネルギー利用合理化法」による施工業者をいう。）でなければ施工することができない。〈改正 2019. 4. 30〉

3 国又は地方自治体たる事業主体は、第15条による事業計画承認を受けた住宅建設工事の設計と施工を分離して発注しなければならない。ただし、住宅建設工事のうち大統領令で定める大型工事であって技術管理上分離して発注することができない工事については、大統領令で定める入札方法により施行することができる。

第35条（住宅建設基準等） 事業主体が建設・供給する住宅の建設等に関する次の各号の基準（以下「住宅建設基準等」という。）は、大統領令で定める。

- 一 住宅の配置、住戸間の境界壁、構造耐力等に関する住宅建設基準
- 二 付帯施設の設置基準
- 三 福利施設の設置基準
- 四 住宅の規模及び規模別建設比率
- 五 敷地造成基準
- 六 エネルギー節約型親環境住宅の建設基準

2 地方自治体は、当該地域の特性、住宅規模等を勘案して、住宅建設基準等の範囲内で、条例により具体的な基準を定めることができる。

3 事業主体は、第1項の住宅建設基準等及び前項の基準に従い、住宅建設事業又は敷地造成事業を施行しなければならない。

第36条（都市型生活住宅の建設基準） 事業主体（「建築法」第2条第十二号による建築主を含む。）が都市型生活住宅を建設しようとする場合には、「国土の計画及び利用に関する法律」による都市地域に大統領令で定める種類、規模等に適合して建設しなければならない。

2 1の建築物には、都市型生活住宅とその他の住宅を複合して建築することができない。ただし、大統領令で定める要件を備えた場合は、この限りでない。

第37条（エネルギー節約型親環境住宅等の建設基準） 事業主体が第15条による事業計画承認を受けて住宅を建設しようとする場合には、エネルギー高効率設備技術及び資材適用等、大統領令で定めるところにより、エネルギー節約型親環境住宅として建設しなければならない。この場合、事業主体は、第15条による書類にエネルギー節約型親環境住宅建設基準適用現況等大統領令で定める書類を添付しなければならない。

2 事業主体が大統領令で定める戸数以上の住宅を建設しようとする場合には、親環境建築資材の使用等、大統領令で定めるところにより、健康親和型住宅として建設しなければならない。

第38条（長寿命住宅建設基準及び認証制度等） 国土交通部長官は、長寿命住宅の建設基準を定めて告示することができる。

2 国土交通部長官は、長寿命住宅の供給活性化を誘導するために、第1項の建設基準により長寿命住宅認証制度を施行することができる。

3 事業主体が大統領令で定め戸数以上の住宅を供給しようとするときは、第2項の認証制度により大統領令で定める基準以上の等級の認定を受けなければならない。

4 国、地方自治体及び公共機関の長は、長寿命住宅を供給する事業主体及び長寿命住宅取得者に対し、法律等で定めるところにより行政上・税制上の支援を行うことができる。

5 国土交通部長官は、第2項の認証制度を施行するために認証機関を指定して関連業務を委託することができる。

6 第2項の認証制度の運営に関する認証基準、認証手続、手数料等は、国土交通部令で定

める。

7 第 2 項の認証制度により国土交通部令で定める基準以上の等級の認定を受けた場合には、「国土の計画及び利用に関する法律」にかかわらず、大統領令で定める範囲内で建蔽率、容積率及び高さ制限を緩和することができる。

第 39 条（共同住宅性能等級の表示） 事業主体が、大統領令で定める戸数以上の共同住宅を供給しようとするときは、住宅の性能及び品質を入居者が知ることができるよう、「グリーン建築物造成促進法」により次の各号の共同住宅性能に関する等級の認定を受け、国土交通部長官が定める方法により入居者募集公告に表示しなければならない。

- 一 軽量衝撃音、中量衝撃音、便所騒音、境界騒音等の騒音関連等級
- 二 リモデリング等に備えた可変性及び修理容易性等の構造関連等級
- 三 造景、眺望権、日照時間、外部騒音、室内空気質等の環境関連等級
- 四 コミュニティ施設、社会的弱者への配慮、ホームネットワーク、防犯安全等の生活環境関連等級
- 五 火災、消防、避難安全等、火災・消防関連等級

第 40 条（換気施設の設置等） 事業主体は、共同住宅の室内空気の円滑な換気のため、大統領令で定める基準に従い、換気施設を設置しなければならない。

第 41 条（床衝撃音性能等級認定等） 国土交通部長官は、第 35 条第 1 項第二号による住宅建設基準のうち共同住宅床衝撃音遮断構造の性能等級を大統領令で定める基準に従い認定する機関（以下「床衝撃音性能等級認定機関」という。）を指定することができる。

2 床衝撃音性能等級認定機関は、性能等級の認定を受けた製品（以下「認定製品」という。）が次の各号のいずれかに該当する場合には、その認定を取り消すことができる。ただし、第一号に該当する場合には、これを取り消さなければならない。

- 一 虚偽その他の不正な方法により認定を受けた場合
- 二 認定を受けた内容と異なって販売又は施工した場合
- 三 認定製品が国土交通部令で定める品質管理基準を遵守しなかった場合
- 四 認定の有効期間の延長のための試験結果を提出しなかった場合

3 第 1 項による床衝撃音遮断構造の性能等級認定の有効期間及び性能等級認定に要する手数料等、床衝撃音遮断構造の性能等級認定に必要な事項は、大統領令で定める。

4 床衝撃音性能等級認定機関の指定要件及び手続等については、大統領令で定める。

5 国土交通部長官は、床衝撃音性能等級認定機関が次の各号のいずれかに該当する場合には、その指定を取り消すことができる。ただし、第一号に該当する場合には、その指定を取り消さなければならない。

- 一 虚偽その他不正な方法により認定機関の指定を受けた場合
- 二 第 1 項による床衝撃音遮断構造の性能等級の認定基準に違反して業務を遂行した場合
- 三 第 4 項による認定機関の指定要件に適合しない場合
- 四 正当な事由なく 2 年以上継続して認定業務を遂行しない場合

6 国土交通部長官は、床衝撃音性能等級認定機関に対し性能等級の認定現況等の業務に関する資料を提出させ、又は所属公務員に関連書類等を検査させることができる。

7 第 6 項により検査を行う公務員は、その権限を表示する証票を所持して、これを関係人に提示しなければならない。

第 41 条の 2（床衝撃音性能検査等） 国土交通部長官は、床衝撃音遮断構造の性能を検査するために性能検査の基準（以下、この条において「性能検査基準」という。）を設けなければならない。

- 2 国土交通部長官は、第 5 項による性能検査を専門的に遂行するために性能を検査する機関（以下、「床衝撃音性能検査機関」という。）を大統領令で定める指定要件及び手続により指定することができる。
- 3 床衝撃音性能検査機関の指定取消、資料提出及び書類検査等に関しては、第 41 条第 5 項から第 7 項までを準用する。この場合、「床衝撃音性能等級認定機関」は「床衝撃音性能検査機関」に、「認定業務」は「床衝撃音性能検査業務」に、それぞれ読み替える。
- 4 国土交通部長官は、床衝撃音性能検査機関の業務を遂行するために必要な費用を支援することができる。
- 5 事業主体は、第 15 条による事業計画承認を受けて施行する住宅建設事業の場合、第 49 条による使用検査を受ける前に床衝撃音性能検査機関から性能検査基準により床衝撃音遮断構造の性能の検査（以下、この条において「性能検査」という。）を受け、その結果を使用検査権者に提出しなければならない。
- 6 使用検査権者は、第 5 項による性能検査結果が性能検査基準に満たない場合、大統領令で定めるところにより、事業主体に補完施工、損害賠償等の措置を勧告することができる。
- 7 第 6 項により措置の勧告を受けた事業主体は、大統領令で定める期間内に勧告事項に対する措置結果を使用検査権者に提出しなければならない。
- 8 性能検査の方法、性能検査結果の提出、性能検査に要する手数料等に関し必要な事項は、大統領令で定める。
- [本条新設 2022. 2. 3]

第 42 条（騒音防止対策の策定） 事業計画承認権者は、住宅の建設に伴う騒音の被害を防止して、住宅建設地域の住民の平穏な生活を維持するため、住宅建設事業を施行しようとする事業主体に、大統領令で定めるところにより、騒音防止対策を策定させなければならない。

2 事業計画承認権者は、大統領令で定める住宅建設地域が道路と隣接する場合には、当該道路の管理庁と騒音防止対策をあらかじめ協議しなければならない。この場合、当該道路の管理庁は、騒音関係法令で定める騒音基準の範囲内で必要な意見を提示することができる。

3 第 1 項による騒音防止対策の策定に関し必要な室外騒音度及び室外騒音度を測定する基準は、大統領令で定める。

4 国土交通部長官は、第 3 項による室外騒音度を測定できる測定機関（以下「屋外騒音度測定機関」という。）を指定することができる。

5 国土交通部長官は、室外騒音度測定機関が次の各号のいずれかに該当する場合には、その指定を取り消すことができる。ただし、第一号に該当する場合、その指定を取り消さなければならない。

- 一 虚偽その他不正な方法により室外騒音度測定機関として指定を受けた場合
- 二 第 3 項による屋外騒音度測定基準に違反して業務を遂行した場合
- 三 第 6 項による屋外騒音度測定機関の指定要件に満たない場合

6 室外騒音度測定機関の指定要件、測定に要する手数料等、室外騒音度測定に関し必要な事項は、大統領令で定める。

第 5 節 住宅の監理及び使用検査

第 44 条（監理者の業務等） 監理者は、自己に所属する者を、大統領令で定めるところにより、監理員として配置し、次の各号の業務を遂行しなければならない。

- 一 施工者が設計図書に従い適合して施工するか否かの確認
- 二 施工者が使用する建築資材が関係法令による基準に適合した建築資材であるか否かの確認
- 三 住宅建設工事に対する「建設技術振興法」第 55 条による品質試験の実施の有無の確認

四 施工者が使用する仕上げの資材及び製品が第 38 条第 3 項により事業主体が市長・郡守・区庁長に提出した仕上げ資材目録表、映像物等と同一であるか否かの確認

五 その他住宅建設工事の施工監理に関する事項であつて大統領令で定める事項

2 監理者は、前項各号の規定による業務の遂行事項を、国土交通部令で定めるところにより、事業計画承認権者（第 66 条第 1 項又は第 2 項によるリモデリングの許可のみを受けた場合には、許可権者をいう。以下、この条、第 45 条、第 47 条及び第 48 条において同じ。）及び事業主体に報告しなければならない。

3 監理者は、第 1 項各号の業務を遂行するに当たり、違反事項を発見したときは、遅滞なく施工者及び事業主体に違反事項を是正すべきことを通知し、7 日以内に事業計画承認権者にその内容を報告しなければならない。

4 施工者及び事業主体は、前項の是正通知を受けたときは、ただちに当該工事を中止し、違反事項を是正した後、監理者の確認を受けなければならない。監理者の是正通知に異議があるときは、ただちに当該工事を中止し、事業計画承認権者に対し、書面により異議申立をすることができる。

5 第 43 条第 1 項による監理者の指定方法及び手続及び第 4 項による異議申立の処理等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

6 事業主体は、第 43 条第 3 項の契約による工事監理費を、国土交通部令で定めるところにより、事業計画承認権者に預託しなければならない。〈新設 2018. 3. 13〉

7 事業計画承認権者は、第 6 項により預託された工事監理費を監理者に国土交通部令で定める手続等により支払わなければならない。〈改正 2018. 3. 13〉

第 45 条（監理者の業務協力） 監理者は、「電力技術管理法」第 14 条の 2、「情報通信工業法」第 8 条、「消防施設工業法」第 17 条により監理業務を遂行する者（以下「他の法律による監理者」という。）と互いに協力して監理業務を遂行しなければならない。

2 他の法律による監理者は、工程別監理計画書等大統領令で定める資料を監理者に提出しなければならない。監理者は、提出された資料を根拠として他の法律による監理者と協議し、住宅建設工事全体に対する監理計画書を作成し、監理業務に着手する前に事業計画承認権者に報告しなければならない。

3 監理者は、住宅建設工事の品質、安全管理及び円滑な工事進行のため、他の法律による監理者に工程報告及び是正を要求することができ、他の法律による監理者は、これに応じなければならない。

第 46 条（建築構造技術士との協力） 垂直増築型リモデリング（世帯数が増加しないリモデリングを含む。以下同じ。）の監理者は、監理業務遂行のうちに次の各号のいずれかに該当する事項が確認された場合には、「国家技術資格法」による建築構造技術士（当該建築物のリモデリング構造設計を担当した者をいい、以下「建築構造技術士」という。）の協力を受けなければならない。ただし、構造設計を担当した建築構造技術士が死亡する等大統領令で定める事由により監理者が協力を受けることができない場合には、大統領令で定める建築構造技術士の協力を受けなければならない。

一 垂直増築型リモデリング許可時に提出した構造図又は構造計算書と異なるように施工しようとする場合

二 耐力壁、柱、床、梁等、建築物の主要な構造部について垂直増築型リモデリング許可時に提出した図面より詳細な図面作成が必要な場合

三 耐力壁、柱、床、梁等、建築物の主要な構造部の撤去又は補強工事をする場合として国土交通部令で定める場合

四 その他建築物の構造に影響を及ぼす事項として国土交通部令で定める場合

2 第 1 項により監理者に協力した建築構造技術士は、四半期別監理報告書及び最終監理報告書に監理者と共に署名捺印しなければならない。

3 第 1 項により協力を要請された建築構造技術士は、独立して公正な立場で誠実に業務を遂行しなければならない。

4 垂直増築型リモデリングをしようとする者は、第 1 項により監理者に協力した建築構造技術士に適正な対価を支払わなければならない。

第 47 条（不良監理者等に対する措置） 事業計画承認権者は、第 43 条及び第 44 条により指定及び配置された監理者又は監理員（他の法律による監理者又はそれに所属する監理員を含む。）がその業務を遂行するに当たり、故意又は重大な過失により監理を不誠実に行之、又は関係法令に違反して監理を行うことにより、当該事業主体又は入居者等に被害を与える等、住宅建設工事が粗漏に行われた場合には、当該監理者の登録又は監理員の免許その他の資格認定等を行った行政機関の長に、登録抹消、免許取消、資格停止、営業停止その他必要な措置を行うよう、要請することができる。

第 48 条（監理者に対する実態点検等） 事業計画承認権者は、住宅建設工事の不良防止、品質及び安全確保のために当該住宅建設工事の監理者を対象に各種試験及び資材確認業務に対する履行実態等大統領令で定める事項に対して実態点検（以下「実態点検」という。）を行うことができる。

2 事業計画承認権者は、実態点検の結果第 44 条第 1 項による監理業務の消ホールが確認された場合には、是正命令をし、又は第 43 条第 2 項により監理者を交替させなければならない。

3 事業計画承認権者は、実態点検による監理者に対する是正命令又は交替指示事実を国土交通部令で定めるところにより国土交通部長官に報告しなければならない。国土交通部長官は当該内容を総合管理して第 43 条第 1 項による監理者の指定に関する基準に反映することができる。

第 48 条の 2（事前訪問等） 事業主体は、第 49 条第 1 項による使用検査を受ける前に入居予定者が当該住宅を訪問して工事状態をあらかじめ点検（以下「事前訪問」という。）することができるようにしなければならない。

2 入居予定者は、事前訪問の結果、瑕疵（工事上の過誤により亀裂、沈下、破損、歪み、漏水等が発生し、安全上、機能上又は美観上の支障をもたらすほどの欠陥をいう。以下同じ。）があると判断する場合、事業主体に対し補修工事等適切な措置を行うよう要請することができる。

3 第 2 項により瑕疵（第 4 項により使用検査権者が欠陥でないと確認した事項は除く。）に対する措置要請を受けた事業主体は、大統領令で定めるところにより、補修工事等適切な措置をしなければならない。この場合、入居予定者が措置を要請した欠陥のうち大統領令で定める重大な欠陥は、大統領令で定める特別な事由がない限り、使用検査を受けるまで措置を完了しなければならない。

4 第 3 項にかかわらず、入居予定者が要請した事項が欠陥でないと判断する事業主体は、大統領令で定めるところにより第 49 条第 1 項による使用検査をする市長・郡守・区庁長（以下「使用検査権者」という。）に対し、瑕疵の有無を確認するよう要請することができる。この場合、使用検査権者は、第 48 条の 3 による共同住宅品質点検団の諮問を受ける等、大統領令で定めるところにより、瑕疵の有無を確認することができる。

5 事業主体は、第 3 項により措置した内容及び第 4 項により欠陥ではないと確認された事実等を大統領令で定めるところにより、入居予定者及び使用検査権者に通知しなければならない。

6 国土交通部長官は、事前訪問に必要な標準様式を定めて、普及及び活用させることができる。

7 第 2 項により補修工事等適切な措置が必要な瑕疵の具体的な基準等に関する事項は大

統領令で定めるものとし、第 1 項から第 6 項までに規定する事項のほか、事前訪問の手續及び方法等に関する事項は国土交通部令で定める。

[本条新設 2020. 1. 23]

第 48 条の 3(品質点検団の設置及び運営等) 市・道知事は、第 48 条の 2 による事前訪問を行い、第 49 条第 1 項による使用検査を申請する前に共同住宅の品質を点検して事業計画の内容に適した共同住宅が建設されるようにする目的で、住宅関連分野等の専門家により構成された共同住宅品質点検団（以下「品質点検団」という。）を設置して運営することができる。この場合、市・道知事は、品質点検団の設置及び運営に関する事項を、条例で定めるところにより、大都市市長に委任することができる。

2 品質点検団は、大統領令で定める規模及び範囲等に該当する共同住宅の建築・構造・安全・品質管理等に対する施工品質を大統領令で定めるところにより点検し、その結果を市・道知事（第 1 項後段の場合には大都市市長をいう。）及び使用検査権者に提出しなければならない。

3 事業主体は、第 2 項による品質点検団の点検に協力しなければならないが、これを拒否、忌避又は妨害してはならない。

4 使用検査権者は、品質点検団の施工品質点検のために必要な場合には、事業主体、監理者等関係者に対し、共同住宅の工事現況等国土交通部令で定める書類及び関連資料の提出を要請することができる。この場合、資料提出を要請された者は、正当な事由がない限り、これに応じなければならない。

5 使用検査権者は、第 2 項により提出された点検結果を第 49 条第 1 項による使用検査があった日から 2 年以上保管しなければならないが、入居者（入居予定者を含む。）が関連資料の公開を要求する場合には、これを公開しなければならない。

6 使用検査権者は、大統領令で定めるところにより、第 2 項による品質点検団の点検結果に対する事業主体の意見を聴取した後、瑕疵があると判断する場合、補修、補強等必要な措置を命じなければならない。この場合、大統領令で定める重大な瑕疵は、大統領令で定める特別な事由がない限り、使用検査を受けるまでに措置するよう命じなければならない。

7 第 6 項により補修、補強等の措置命令を受けた事業主体は、大統領令で定めるところにより措置をし、その結果を使用検査権者に報告しなければならない。ただし、措置命令に異議がある事業主体は、使用検査権者に異議申立をすることができる。

8 使用検査権者は、共同住宅の施工品質管理のために第 48 条の 2 により事業主体に通知された事前訪問後、措置結果、第 6 項及び第 7 項による措置命令、措置結果、異議申立等に関する事項を大統領令で定める情報システムに登録しなければならない。

9 第 1 項から第 8 項までに規定する事項のほか、品質点検団の構成及び運営、異議申立手續及び異議申立による措置等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

[本条新設 2020. 1. 23]

第 49 条(使用検査等) 事業主体は、第 15 条による事業計画承認を受けて施行する住宅建設事業又は敷地造成事業を完了した場合には、住宅又は敷地について大統領令で定めるところにより、市長・郡守・区庁長（国又は韓国土地住宅公社が事業主体である場合及び大統領令で定める場合には、国土交通部長官をいう。以下、この条において同じ。）の使用検査を受けなければならない。ただし、第 15 条第 3 項により事業計画の承認を受けた場合には、完工した住宅に対して工区別に使用検査（以下「分割使用検査」という。）を受けることができ、事業計画承認の条件の未履行等、大統領令で定める事由がある場合には、工事が完工した住宅に対して棟別に使用検査（以下「棟別使用検査」という。）を受けることができる。

2 事業主体が前項の使用検査を受けた場合には、第 19 条第 1 項により擬制される許認可等による当該事業の使用承認、竣工検査又は竣工認可等を受けたものとみなす。この場合、使用検査権者は、あらかじめ、関係機関の長の意見に協議しなければならない。〈改正

2020. 1. 23>

3 第1項にかかわらず、次の各号の区分に従い、当該住宅の施工を保証した者、当該住宅の施工者又は入居予定者は、大統領令で定めるところにより、使用検査を受けることができる。

- 一 事業主体が破産等により第1項の使用検査を受けられない場合には、当該住宅の施工を保証した者又は入居予定者
- 二 事業主体が正当な理由なく使用検査のための手続を履行しない場合には、当該住宅の施工を保証した者、当該住宅の施工者又は入居予定者。この場合、使用検査権者は、事業主体が使用検査を受けない正当な理由を明らかにすることができない限り、使用検査を拒否又は遅延することができない

4 事業主体又は入居者は、第1項の使用検査を受けた後でなければ、住宅又は敷地を使用させ、及び自ら使用することができない。ただし、大統領令で定める場合であって使用検査権者の臨時使用承認を受けた場合は、この限りでない。

第50条(使用検査等の特例による瑕疵補修保証金免除) 第49条第3項により事業主体の破産等により入居予定者が使用検査を受けるときは、「共同住宅管理法」第38条第1項にかかわらず、入居予定者の代表会議が使用検査権者に使用検査を申請するとき、瑕疵補修保証金を預託しなければならない。

2 第1項により入居予定者の代表会議が瑕疵補修保証金を預託する場合、第49条第4項にかかわらず、2015年12月31日当時第15条による事業計画承認を受けて事実上完工された住宅に事業主体の破産等により第49条第1項又は第3項による使用検査を受けず、無断で占有して居住(以下、この条において「無断居住」という。)する入居予定者が2016年12月31日までに使用検査権者に使用検査を申請するとき、次の各号の区分により「共同住宅管理法」第38条第1項による瑕疵補修保証金を免除しなければならない。〈改正2020. 6. 9〉

- 一 無断居住した日から1年が経過したとき：10パーセント
- 二 無断居住した日から2年が経過したとき：35パーセント
- 三 無断居住した日から3年が経過した時：55パーセント
- 四 無断居住した日から4年が過ぎたとき：70パーセント
- 五 無断居住した日から5年が経過したとき：85パーセント
- 六 無断居住した日から10年が経過したとき：100%

3 第2項各号の無断居住した日は、住宅に最初に入居予定者が入居した日を起算日とする。この場合、入居予定者が入居した日は、住民登録申告日、電気、水道料金領収証等により確認する。

4 第1項により無断居住する入居予定者が使用検査を受けたときは、第49条第2項を準用する。この場合、「事業主体」を「無断居住する入居予定者」と読み替える。

5 第1項により入居予定者の代表会議が瑕疵補修保証金を預託した場合、「共同住宅管理法」第36条第3項による担保責任期間は、第2項により免除を受けた期間だけ減じられたものとみなす。〈改正2017. 4. 18〉

第6節 工業化住宅の認定等

第51条(工業化住宅の認定等) 国土交通部長官は、次の各号のいずれかに該当する部分を国土交通部令で定める性能基準及び生産基準に従い、組立式等工業化工法により建設する住宅を工業化住宅(以下「工業化住宅」という。)として認定することができる。

- 一 主要構造部の全部又は一部
- 二 世帯別同居空間の全部又は一部(居室(「建築法」第2条第六号による。)、便所、浴槽等の一部としての機能が可能な単位空間をいう。)

2 国土交通部長官、市・道知事又は市長・郡守は、次の各号の区分に従い、住宅を建設し

ようとする者に対し、「建設産業基本法」第9条第1項にかかわらず、大統領令で定めるところにより、当該住宅を建設させることができる。

一 国土交通部長官：「建設技術振興法」第14条により国土交通部長官が告示した新たな建設技術を適用して建設する住宅

二 市・道知事又は市長・郡守：工業化住宅

3 工業化住宅の認定に関し必要な事項は、大統領令で定める。

第52条（工業化住宅の認定取消） 国土交通部長官は、前条第1項により工業化住宅の認定を受けた者が次の各号のいずれかに該当する行為をしたときは、その認定を取り消すことができる。

一 詐欺その他不正な方法により認定を受けたとき

二 認定を受けた日から1年以内に工業化住宅を着工しないとき

三 認定を受けた基準に適合しない工業化住宅を建設したとき

第53条（工業化住宅の建設促進） 国土交通部長官、市・道知事及び市長・郡守・区庁長は、事業主体が建設する住宅を工業化住宅により建設するよう、事業主体に勧告することができる。

2 工業化住宅の建設及び品質向上に関し国土交通部令で定める技術能力を有している者が工業化住宅を建設する場合には、第33条、第43条、第44条及び「建築士法」第4条を適用しない。

第3章 住宅の供給等

第54条（住宅の供給） 事業主体（「建築法」第11条による建築許可を受けて、住宅以外の施設と住宅を、同一の建築物として、第15条第1項による戸数以上建設及び供給する建築主並びに第49条により使用検査を受けた住宅を事業主体から一括して譲り受けた者を含む。以下、この章において同じ。）は、次の各号で定めるところにより、住宅を建設及び供給しなければならない。この場合、国家有功者、報勲褒章対象者、障害者、撤去住宅の所有者その他国土交通部令で定める対象者に対しては、国土交通部令で定めるところにより、入居者募集条件等を別に定めて別途に供給することができる。〈改正 2018. 3. 13〉

一 事業主体（公共住宅事業者を除く。）が入居者を募集しようとする場合には、国土交通部令で定めるところにより、市長・郡守・区庁長の承認（福利施設の場合には、申告をいう。）を受けること

二 事業主体が建設する住宅を供給しようとする場合

イ. 国土交通部令で定める入居者募集の時期（事業主体又は施工者が営業停止を受けた場合又は「建設技術振興法」第53条による罰点が国土交通部令で定める基準に該当する場合等、別に定める入居者募集の時期を含む。）、条件、方法及び手続、入居金（入居予定者が事業主体に納入する住宅価格をいう。以下同じ。）の納付方法、時期及び手続、住宅供給契約の方法及び手続等に適合すること

ロ. 国土交通部令で定めるところにより、壁紙、床材、厨房用具、照明器具等を除く部分の価格を、別途提示し、これを入居者が選択することができるようにすべきこと

2 住宅の供給を受けようとする者は、国土交通部令で定める入居者資格、再当選制限、供給順位等に適合して、住宅の供給を受けなければならない。この場合、第63条第1項による投機過熱地区及び第63条の2第1項による調整対象地域で建設・供給される住宅を供給しようとする者の入居資格、再当選制限及び供給順位等は、住宅の受給状況及び投機懸念などを考慮して国土交通部令で地域別に別に定めることができる。〈改正 2017. 8. 9〉

3 事業主体が第1項第一号の規定により市長・郡守・区庁長の承認を受けようとするとき

(事業主体が国、地方自治体、韓国土地住宅公社及び地方公社である場合には、モデル住宅を建設するときをいう。)には、第 60 条による建設するモデル住宅に使用される仕上げ資材の規格、性能及び材質を記載した目録表(以下「仕上げ資材目録表」という。)並びにモデル住宅各室の内部を撮影した映像物等を製作し、承認権者に提出しなければならない。

4 事業主体は、住宅供給契約締結時に、入居予定者に対し、次の各号の資料又は情報を提供しなければならない。ただし、入居者募集広告内に、これを表示(インターネットを通じて記載する場合を含む。)した場合は、この限りでない。

一 前項によるモデル住宅に使用された仕上げ資材の目録表

二 共同住宅のバルコニーの各戸間境界壁に避難口を設置した場合又は境界壁を軽量構造で建設した場合、これらに関する情報

5 市長・郡守・区庁長は、第 3 項により提出された仕上げ資材目録表及び映像物等を、第 49 条第 1 項による使用検査があった日から、2 年以上保管しなければならない。入居者が閲覧を要求するときは、これを公開しなければならない。

6 事業主体が、仕上げ資材生産業者の不渡等による製品の品薄等、やむを得ない事由により、第 15 条による事業計画の承認又は第 3 項により提出された仕上げ資材目録表の仕上げ資材と異なって仕上げ資材を施工又は設置しようとする場合には、当初の仕上げ資材と同質以上で設置しなければならない。

7 事業主体が前項により仕上げ資材目録表の仕上げ資材と異なる仕上げ資材を施工又は設置しようとする場合には、その事実を、入居予定者に通知しなければならない。

8 事業主体は、供給しようとする住宅に対して大統領令で定める内容が含まれた表示及び広告(「表示・広告の公正化に関する法律」第 2 条による表示又は広告をいう。以下同じ。)をした場合、大統領令で定めるところにより、当該表示又は広告の写しを市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。この場合、市長・郡守・区庁長は、提出された表示又は広告の写しを第 49 条第 1 項による使用検査のあった日から 2 年以上保管し、入居者が閲覧を要求する場合、これを公開しなければならない。〈新設 2019. 12. 10〉

第 54 条の 2 (住宅の供給業務の代行等) 事業主体は、住宅を効率的に供給するために必要であると認める場合、住宅の供給業務の一部を第三者に代行させることができる。

2 第 1 項にかかわらず、事業主体が入居者資格、供給順位等を証明する書類の確認等、国土交通部令で定める業務を代行させる場合、国土交通部令で定めるところにより、次の各号のいずれかに該当する者(以下、この条において「分譲代行者」という。)に代行させなければならない。

一 登録事業者

二 「建設産業基本法」第 9 条による建設業者として大統領令で定める者

三 「都市及び住居環境整備法」第 102 条による整備事業専門管理者

四 「不動産開発業の管理及び育成に関する法律」第 4 条による登録事業者

五 他の法律により登録、認可又は許可を受けた者として国土交通部令で定める者

3 事業主体が第 2 項により業務を代行させる場合、分譲代行者に対する教育を行う等、国土交通部令で定める管理・監督措置を講じなければならない。

[本条新設 2019. 4. 23]

第 55 条(資料提供の要請) 国土交通部長官は、第 54 条第 2 項により住宅の供給を受けようとする者の入居者資格、住宅の所有の有無、再当選制限の有無、供給順位等を確認するため、又は第 56 条の 3 により要請を受けた情報を提供するために必要であると認める場合には、住民登録電算情報(住民登録番号、外国人登録番号等、固有識別番号を含む。)、家族関係登録事項、国税、地方税、金融、土地、建物(建物登記簿・建築物台帳を含む。)、自動車、健康保険、国民年金、雇用保険及び産業災害補償保険等の資料又は情報の提供を関係機関の長に要請することができる。この場合、関係機関の長は、特別な事由がない限り、これに対

し応じなければならない。〈改正 2020. 1. 13〉

2 国土交通部長官は、「金融実名取引及び秘密保障に関する法律」第 4 条第 1 項及び「信用情報の利用及び保護に関する法律」第 32 条第 2 項にかかわらず、第 38 条第 2 項により住宅の供給を受けようとする者の入居者資格を確認するために、本人、配偶者、本人又は配偶者と生計を共にする世帯員が提出した同意書面を電子的形態に変えた文書により金融機関等（「金融実名取引及び秘密保障に関する法律」第 2 条第一号による金融会社等及び「信用情報の利用及び保護に関する法律」第 25 条による信用情報集中機関をいう。以下同じ。）の長に次の各号の資料又は情報の提供を要請することができる。〈改正 2020. 1. 13〉

一 「金融実名取引及び秘密保障に関する法律」第 2 条第二号及び第三号による金融資産及び金融取引の内容に対する資料又は情報のうち預金の平均残額その他国土交通部長官が定める資料又は情報（以下「金融情報」という。）

二 「信用情報の利用及び保護に関する法律」第 2 条第一号による信用情報のうち債務額その他国土交通部長官が定める資料又は情報（以下「信用情報」という。）

三 「保険業法」第 4 条第 1 項各号による保険に加入して納付した保険料その他国土交通部長官が定める資料又は情報（以下「保険情報」という。）

3 国土交通部長官が第 2 項により金融情報、信用情報又は保険情報（以下「金融情報等」という。）の提供を要請する場合、当該金融情報等の名義人の情報提供に対する同意書面を共に提出しなければならない。この場合、同意書面は、電子的形態に変えて提出ことができ、金融情報等を提供した金融機関等の長は、「金融実名取引及び秘密保障に関する法律」第 4 条の 2 第 1 項及び「信用情報の利用及び保護に関する法律」第 35 条にかかわらず、金融情報等の提供事実を名義人に通知しないことができる。

4 国土交通部長官及び事業主体（国、地方自治体、韓国土地住宅公社及び地方公社に限る。）は、第 1 項及び第 2 項による資料を確認するために、「社会福祉事業法」第 6 条の 2 第 2 項による情報システムと連携して使用することができる。

5 国土交通部所属公務員又は所属公務員だった者及び第 4 項による事業主体の所属役職員は、第 1 項及び第 2 項により得た情報及び資料をこの法で定める目的以外の他の用途に使用し、又は他の者若しくは機関に提供し、若しくは漏洩してはならない。

第 56 条（入居者貯蓄） 国土交通部長官は、住宅の供給を受けようとする者に対し、あらかじめ、入居金の全部又は一部を貯蓄（以下「入居者貯蓄」という。）させることができる。〈改正 2020. 1. 23〉

2 第 1 項の「入居者貯蓄」とは、国民住宅又は民営住宅の供給を受けるために加入する住宅請約総合貯蓄をいう。

3 入居者貯蓄口座を取り扱う機関（以下「入居者貯蓄取扱機関」という。）は、「銀行法」による銀行の中から国土交通部長官が指定する。〈新設 2020. 1. 23〉

4 入居者貯蓄は、一人が一口座のみ加入することができる。〈新設 2020. 1. 23〉

5 国土交通部長官は、次の各号の業務を遂行するために必要な場合「金融実名取引及び秘密保障に関する法律」第 4 条第 1 項にかかわらず、入居者貯蓄取扱機関の長に入居者貯蓄に関する資料及び情報（以下「入居者貯蓄情報」という。）を提供するよう要請することができる。〈新設 2020. 1. 23〉

一 住宅を供給しようとする者の入居者資格、再当選制限の有無及び供給順位等の確認及び情報提供業務

二 入居者貯蓄加入を希望する者の既存入居者貯蓄加入可否確認業務

三 「租税特例制限法」第 89 条の 2 により税金優遇貯蓄取扱機関と税金優待貯蓄資料集中機関相互間入居者貯蓄に関する税金優遇貯蓄資料を提供するよう仲介する業務

四 第一号から第三号までの規定により既に保有している情報の正確性、最新性を維持するための情報要請業務

6 第 5 項により入居者貯蓄情報の提供要請を受けた入居者貯蓄取扱機関の長は、「金融実

名取引及び秘密保障に関する法律」第4条にかかわらず、入居者貯蓄情報を提供しなければならない。〈新設 2020. 1. 23〉

7 第6項により入居者貯蓄情報を提供した入居者貯蓄取扱機関の長は、「金融実名取引及び秘密保障に関する法律」第4条の2第1項にかかわらず、入居者貯蓄情報の提供事実を名義人に通報しないことができる。ただし、入居者貯蓄情報を提供する入居者貯蓄取扱機関の長は、入居者貯蓄情報の名義人が要求するときは、入居者貯蓄情報の提供事実を通報しなければならない。〈新設 2020. 1. 23〉

8 入居者貯蓄情報の提供要請及び提供は、「情報通信網利用促進及び情報保護等に関する法律」第2条第1項第一号の情報通信網を利用しなければならない。ただし、情報通信網の損傷等、やむを得ない事由がある場合は、この限りでない。〈新設 2020. 1. 23〉

9 その他入居者貯蓄の納入方式、金額及び条件等に関し必要な事項は、国土交通部令で定める。〈改正 2020. 1. 23〉

10 この条による業務に従事している者及び従事していた者は、業務を遂行するに当たり取得した入居者貯蓄情報を他の法律に特別な規定がない限り、第5項各号の業務を遂行するための目的以外の他の用途で使用してはならず、他人又は機関に提供若しくは漏洩してはならない。〈新設 2020. 1. 23〉

11 国土交通部長官（第89条第4項第二号により入居者貯蓄情報の提供要請業務を委託された住宅請約業務遂行機関を含む。）は、入居者貯蓄情報を他の法律により第5項各号の業務を遂行するための目的以外の用途で使用してはならず、他人又は機関に提供する場合には、「個人情報保護法」第18条第4項によりその使用又は提供の法的根拠、目的及び範囲等を官報又はインターネット・ホームページ等に掲載しなければならない。〈新設 2020. 1. 23〉

第56条の2(住宅請約業務遂行機関) 国土交通部長官は、第55条による入居資格、供給順位等の確認、第56条による入居者貯蓄の管理等住宅供給に関し国土交通部令で定める業務を効率的で行うために住宅請約業務遂行機関を指定して告示することができる。
[本条新設 2020. 1. 23]

第56条の3(入居者資格情報提供等) 国土交通部長官は、住宅の供給を受けようとする者が要請する場合、住宅供給申請前に入居者資格、住宅の所有有無、再当選制限の有無、供給順位等に関する情報を提供することができる。

2 第1項により情報を提供するために必要な場合、国土交通部長官は、情報提供を要請する者及び配偶者、情報提供を要請する者又は配偶者と世帯を共にする世帯員に個人情報の収集・提供同意を受けなければならない。
[本条新設 2020. 1. 23]

第57条(住宅の分譲価格制限等) 事業主体が、第54条により一般に供給する共同住宅のうち次の各号のいずれかに該当する地域で供給する住宅の場合には、この条で定める基準に従い算定される分譲価格以下で供給（これにより供給される住宅を「分譲価上限制適用住宅」という。以下同じ。）しなければならない。〈改正 2021. 7. 20〉

- 一 公共宅地
- 二 公共宅地以外の宅地であって、次の各目のいずれかに該当する地域
 - イ、「公共住宅特別法」による都心公共住宅複合地区
 - ロ、「都市再生活活性化及び支援に関する特別法」による住居再生革新地区
 - ハ、住宅価格上昇のおそれがあり、第58条により国土交通部長官が「住居基本法」第8条による住居政策審議委員会（以下「住居政策審議委員会」という。）の審議を経て指定する地域

2 前項にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する場合には、第1項を適用しない。〈改正 2020. 8. 18、2021. 4. 13、2021. 7. 20〉

- 一 都市型生活住宅
 - 二 「経済自由区域の指定及び運営に関する特別法」第4条により指定及び告示された経済自由区域において建設・供給する共同住宅であって、同法第25条による経済自由区域委員会で外資誘致促進に関連があると認めて、この条による分譲価格制限を適用しないものと審議・議決した場合
 - 三 「観光振興法」第70条第1項により指定された観光特区において建設・供給する共同住宅であって、当該建築物の階数が50階以上又は高さが150m以上である場合
 - 四 韓国土地住宅公社又は地方公社が次の各目の整備事業の施行者（「都市及び住居環境整備法」第2条第八号及び「空き家及び小規模住宅整備に関する特例法」第2条第五号による事業施行者をいう。）として参加する等、大統領令で定める公共性要件を満たす場合であって、当該事業により建設及び供給する住宅
 - イ、「都市及び住居環境整備法」第2条第二号による整備事業であって、面積、世帯数等が大統領令で定める要件に該当する事業
 - ロ、「空き家及び小規模住宅整備に関する特例法」第2条第三号による小規模住宅整備事業
 - 四の二 「都市及び住居環境整備法」第2条第二号ロ目後段による公共再開発事業により建設及び供給する住宅
 - 五 「都市再生活活性化及び支援に関する特別法」による住居再生革新地区で施行する革新地区再生事業のうち、大統領令で定める面積又は世帯数以下の事業により建設及び供給する住宅
- 3** 前項の分譲価格は、宅地費及び建築費により構成（土地賃貸付分譲住宅の場合には、建築費に限る。）するものとし、具体的な内訳、算定方式、鑑定評価機関の選定方法等は、国土交通部令で定める。この場合、宅地費は、次の各号により策定した金額とする。〈改正2016.1.19、2016.12.27〉
- 一 公共宅地内において住宅を供給する場合には、当該宅地の供給価格に、国土交通部令で定める宅地に関連する費用を加算した金額
 - 二 公共宅地以外の宅地で住宅を供給する場合には、「鑑定評価及び鑑定評価に関する法律」により鑑定評価した価額に、国土交通部令で定める宅地に関連する費用を加算した金額とする。ただし、宅地の購入価格が次の各目のいずれかに該当する場合には、当該購入価格（大統領令で定める範囲内に限る。）に国土交通部令で定める宅地に関連する費用を加算した金額を宅地費とみなすことができる。この場合、宅地費は、住宅団地全体に同一に適用しなければならない。
 - ア 「民事執行法」、「国税徴収法」又は「地方税法」による公・競売の落札価格
 - イ 国、地方自治体等公共機関から購入した価格
 - ウ その他実際の売買価格を確認することができる場合として大統領令で定める場合
- 4** 前項の分譲価格の構成項目のうち、建築費は、国土交通部長官が定めて告示する建築費（以下「基本型建築費」という。）に、国土交通部令で定めるところにより加算した金額とする。この場合、基本型建築費は、市長・郡守・区庁長が当該地域の特性を勘案して、国土交通部令で定める範囲内で、別に定めて告示することができる。
- 5** 事業主体は、分譲価上限制適用住宅であって、公共宅地で供給する住宅について、入居者募集承認を受けたときは、入居者募集案に、次の各号（国土交通部令で定める細分類を含む。）について、分譲価格を公示しなければならない。
- 一 宅地費
 - 二 工事費
 - 三 間接費
 - 四 その他国土交通部令で定める費用
- 6** 市長・郡守・区庁長が第54条により公共宅地以外の宅地で供給される分譲価上限制適用住宅のうち分譲価格が上昇するおそれが大きい地域であって、大統領令で定める基準に

該当する地域内で供給される住宅の入居者募集承認を行う場合には、次の各号の区分に従い、分譲価格を公示しなければならない。この場合、第二号から第六号までの金額は、基本型建築費（特別自治市、特別自治道、市・郡・区（区は自治区の区をいう。以下「市・郡・区」という。）別基本型建築費が異なる場合には、市・郡・区別基本型建築費）の項目別価額とする。

- 一 宅地費
- 二 直接工事費
- 三 間接工事費
- 四 設計費
- 五 監理費
- 六 附帯費
- 七 その他国土交通部令で定める費用

7 第4項及び前項による公示を行うに当たり、国土交通部令で定める宅地費及び建築費に加算される費用の公示については、第59条による分譲価審査委員会の審査を受けた内訳及び算出根拠を含めなければならない。

第57条の2(分譲価上限制適用住宅等の入居者の居住義務等) 次の各号のいずれかに該当する住宅の入居者(相続した者は除く。)は、当該住宅の最初の入居可能日から5年以内の範囲で当該住宅の分譲価格と国土交通部長官が告示した方法により決定された近隣地域住宅売買価格の割合により大統領令で定める期間(以下「居住義務期間」という。)の間、引き続き当該住宅に居住しなければならない。ただし、海外滞在等大統領令で定めるやむを得ない事由がある場合、その期間は当該住宅に居住したものとみなす。〈改正 2021.1.5、2021.4.13〉

- 一 事業主体が「首都圏整備計画法」第2条第一号による首都圏(以下「首都圏」という。)において建設及び供給する分譲価上限制適用住宅
- 二 「新行政首都後続対策のための燕岐・公州地域行政中心複合都市建設のための特別法」第2条第一号による行政中心複合都市(以下、この条において「行政中心複合都市」という。)のうち投機過熱地区(第63条第1項による投機過熱地区をいう。)において建設及び供給する住宅であって、国土交通部令で定める基準により、行政中心複合都市に移転又は新設される機関等に従事する者に対し入居者募集条件を異にして別に供給される住宅
- 三 「都市及び住居環境整備法」第2条第二ロ目後段による公共再開発事業(第57条第1項第二号の地域に限る。)において建設及び供給する住宅

2 居住義務者が第1項ただし書による事由なく居住義務期間内に住居を移転しようとする場合、居住義務者は、大統領令で定めるところにより、韓国土地住宅公社(事業主体が「公共住宅特別法」第4条による公共住宅事業者である場合には、公共住宅事業者をいう。以下、この条及び第64条において同じ。)に当該住宅の買取を申請しなければならない。

3 韓国土地住宅公社は、第2項により買取申請を受けた場合又は居住義務者が第1項に違反した事実を知った場合、違反事実に対する意見聴取をする等、大統領令で定める手続を経て大統領令で定める特別な事由がない限り、その住宅を買い取らなければならない。

4 韓国土地住宅公社が第3項により住宅を買い入れる場合、居住義務者にその納付した入居金とその入居金に「銀行法」による銀行の1年満期定期預金の平均金利を適用した利子を合算した金額以下「購入費用」という)を支給したときは、その支給した日に韓国土地住宅公社が当該住宅を取得したものとみなす。

5 居住義務者は、居住義務期間の間継続して居住しなければならない旨を所有権に関する登記に付記登記しなければならない。

6 第5項による付記登記は、住宅の所有権保存登記と同時にしなければならないが、付記登記に含めなければならない表記内容等は大統領令で定める。

7 第 3 項及び第 4 項により韓国土地住宅公社が取得した住宅を国土交通部令で定めるところにより供給を受けた者は、第 64 条第 1 項による転売制限期間のうち残余期間の間、その住宅を転売（第 64 条第 1 項による転売をいう。）ことはできず、居住義務期間中残余期間の間継続してその住宅に居住しなければならない。

8 韓国土地住宅公社が第 3 項及び第 4 項により住宅を取得した場合又は第 7 項により住宅を供給する場合には、第 64 条第 1 項を適用しない。

[本条新設 2020. 8. 18]

[題目改正 2021. 1. 5]

第 57 条の 3(分譲価上限制適用住宅等の居住実態調査等) 国土交通部長官又は地方自治体の長は、居住義務者及び第 57 条の 2 第 7 項により住宅を供給された者(以下「居住義務者等」という。)の実際の居住の有無を確認するために、居住義務者等に対し必要な書類等の提出を要求することができ、所属公務員に当該住宅に立ち入り、調査させ、関係人に対し必要な質問をさせることができる。この場合、書類等の提出を要求され、又は当該住宅の立ち入り調査若しくは必要な質問を受けた居住義務者等は、全ての世帯員の海外出張等特別な事由がない限り、これに応じなければならない。

2 国土交通部長官又は地方自治体の長は、第 1 項による調査のために必要な場合、住民登録電算情報(住民登録番号、外国人登録番号等固有識別番号を含む。)、家族関係登録事項等、実際の居住の有無を確認するため必要な資料又は情報の提供を関係機関の長に要請することができる。この場合、資料の提供を要請された関係機関の長は、特別な事由がない限り、これに応じなければならない。

3 第 1 項により立ち入り・調査・質問をする者は、国土交通部令で定める証票を有し、これを関係人に提出しなければならない。調査者の名前・出入時間及び出入目的等が表示された文書関係を関係人に交付しなければならない。

4 国土交通部又は地方自治体の所属公務員又は所属公務員であった者は、第 1 項及び第 2 項により得た情報及び資料をこの法律で定めた目的以外の他の用途で使用してはならず、他人又は機関に提供又は漏洩してはならない。

[本条新設 2020. 8. 18]

[題目改正 2021. 1. 5]

第 58 条(分譲価上限制適用地域の指定及び解除) 国土交通部長官は、第 57 条第 1 項第二号により住宅価格上昇率が物価上昇率より著しく高い地域であつて、その地域の住宅価格、住宅取引等応じ地域住宅市場条件等を考慮したとき、住宅価格が急騰する地域又は急騰するおそれのある地域のうち大統領令で定める基準を満たす地域は、住居政策審議委員会審議を経て分譲価上限制適用地域に指定することができる。

2 国土交通部長官が第 1 項により分譲価上限制適用地域を指定する場合には、あらかじめ市・道知事の意見を聴かななければならない。

3 国土交通部長官は、第 1 項の規定による分譲価上限制適用地域を指定したときは、遅滞なくこれを公告し、その指定地域を管轄する市長・郡守・区庁長に公告内容を通知しなければならない。この場合、市長・郡守・区庁長は、事業主体に入居者募集公告の際、当該地域で供給する住宅が分譲価上限制適用住宅であるという事実を公告させなければならない。

4 国土交通部長官は、第 1 項による分譲価上限制適用地域として引き続き指定する必要があると認める場合には、住居政策審議委員会審議を経て分譲価上限制適用地域の指定を解除しなければならない。

5 分譲価上限制適用地域の指定を解除する場合には、第 2 項及び第 3 項前段を準用する。この場合、「指定」は「指定解除」に読み替える。

6 分譲価上限制適用地域に指定された地域の市・道知事、市長、郡守又は区庁長は、分譲価上限制適用地域の指定後、当該地域の住宅価格が安定するなど、分譲価上限制適用地域に

引き続き指定する必要がないと認める場合には、国土交通部長官にその指定の解除を要請することができる。

7 第6項により分譲価上限制適用地域指定の解除を要請する場合の手續等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

第59条（分譲価審査委員会の運営等） 市長・郡守・区庁長は、第57条に関する事項を審議するため、分譲価審査委員会を設置及び運営しなければならない。

2 市長・郡守・区庁長は、第54条第1項第一号により入居者募集承認を行うに当たり、分譲価審査委員会の審査結果に従い、承認の可否を決定しなければならない。

3 分譲価審査委員会は、住宅関連分野の教授、住宅建設分野又は住宅関連分野の専門的従事者、関係公務員及び弁護士、会計士、鑑定評価士等関係専門家10人以内で構成するものとし、構成手續及び運営に関する事項は、大統領令で定める。

4 分譲価審査委員会の委員は、第1項から前項までの業務を遂行するに当たり、信義と誠実をもって、公正に審査しなければならない。

第60条（モデル住宅の建築基準） 事業主体が、住宅の販売促進のため、モデル住宅を建設しようとする場合、モデル住宅の内部に使用する仕上げ資材及び家具は、第15条による事業計画承認の内容と同一の仕上げ資材及び家具により施工及び設置しなければならない。

2 事業主体は、モデル住宅の内部に使用する仕上げ資材を、第15条による事業計画承認又は仕上げ資材目録表と異なる仕上げ資材により設置する場合であつて、次の各号のいずれかに該当する場合には、一般人がその該当事項を知ることができるよう、国土交通部令で定めるところにより、その供給価格を表示しなければならない。

一 分譲価格に含まれない品目をモデル住宅に展示する場合

二 仕上げ資材の生産業者の不渡等による製品の品薄等、やむを得ない場合

3 モデル住宅には、仕上げ資材目録表及び第15条により事業計画承認を受けた書類のうち、平面図及び仕様書を備え置かなければならず、モデル住宅の配置、構造及び維持管理等は、国土交通部令で定める基準に適合しなければならない。

第61条（抵当権設定等の制限） 事業主体は、住宅建設事業により建設された住宅及び敷地に対しては、入居者募集公告承認申請日（住宅組合にあつては、事業計画申請日をいう。）以後、入居予定者が当該住宅及び敷地の所有権移転登記を申請することができる日以後60日までの間、入居予定者の同意なしに次の各号のいずれかに該当する行為をしてはならない。ただし、当該住宅の建設を促進するため大統領令で定める場合は、この限りでない。

一 当該住宅又は敷地に抵当権又は仮登記担保権等の担保物権を設定する行為

二 当該住宅又は敷地に伝賃権、地上権又は登記された不動産賃借権を設定する行為

三 当該住宅又は敷地を売買又は贈与の方法により処分する行為

2 前項の「所有権移転登記を申請することができる日」とは、事業主体が入居予定者に通報した入居可能日をいう。

3 第1項による抵当権設定等の制限を行うに当たり、事業主体は、入居予定者の同意なしに譲渡、制限物権の設定、差押、仮差押、仮処分等の目的物となることができない財産であることを所有権登記に付記登記しなければならない。ただし、事業主体が国、地方自治体、韓国土地住宅公社等の公共機関である場合又は当該敷地が事業主体の所有でない場合等、大統領令で定める場合は、この限りでない。

4 前項による付記登記は、住宅建設敷地に対しては、入居者募集公告承認の申請（住宅敷地のうち住宅組合が事業計画承認申請日までに所有権を確保できなかった部分がある場合には、その部分に対する所有権移転登記をいう。）と同時に行わなければならない。建設された住宅に対しては、所有権保存登記と同時に行わなければならない。この場合、付記登記の内容及び抹消に関する事項は、大統領令で定める。

5 前項による付記登記日後に当該敷地又は住宅を譲受した場合、制限物権を設定した場合又は差押、仮差押、仮処分等をした場合は、その効力を無効とする。ただし、事業主体の経営悪化により入居予定者が当該敷地を譲受する場合等、大統領令で定める場合は、この限りでない。

6 事業主体の財務状況及び金融取引状況が極めて不良な場合等、大統領令で定める事由に該当し、「住宅都市基金法」による住宅都市保証公社（以下「住宅都市保証公社」という。）が分譲保証を行い、住宅建設敷地を住宅都市保証公社に信託させる場合には、第1項及び第3項にかかわらず、事業主体は当該住宅建設敷地を信託することができる。

7 前項により事業主体が住宅建設敷地を信託する場合、信託登記日以後、入居予定者が当該住宅建設敷地の所有権移転登記を申請できる日以後60日までの期間中、当該信託の終了を原因とする事業主体の所有権移転登記請求権に対する差押、仮差押及び仮処分は効力がないことを信託契約条項に含めなければならない。

8 第6項による信託登記日以後、入居予定者が当該住宅建設敷地の所有権移転登記を申請できる日以後60日までの期間中、当該信託の終了を原因とする事業主体の所有権移転登記請求権を差押、仮差押又は仮処分の目的物とした場合には、その効力を無効とする。

第62条(使用検査後売却請求等) 住宅(福利施設を含む。以下この条において同じ。)の所有者は、住宅団地全体の敷地に属する一部の土地に対する所有権移転登記抹訴訟等により第49条の使用検査(同等使用検査を含む。以下この条において同じ。)を受けた後に当該土地の所有権を回復した者(以下、この条において「実所有者」という。)に対し当該土地を時価で売却するよう請求することができる。

2 住宅の所有者は、代表者を選定して第1項による売却請求に関する訴訟を提起することができる。この場合、代表者は住宅の所有者全体の4分の3以上の同意を得て選定する。

3 第2項の規定による売却請求に関する訴訟に対する判決は、住宅の所有者全体に対して効力を有する。

4 第1項により売却請求をしようとする場合には、当該土地の面積が住宅団地全体の敷地面積の5パーセント未満でなければならない。

5 第1項による売却請求の意思表示は、実所有者が当該土地所有権を回復した日から2年以内に当該実所有者に送達しなければならない。

6 住宅の所有者は、第1項による売却請求により発生した費用のすべてを事業主体に求償することができる。

第63条(投機過熱地区の指定及び解除) 国土交通部長官及び市・道知事は、住宅価格の安定のために必要な場合には、住居政策審議委員会(市・道知事にあつては、「住居基本法」第9条による市・道住居政策審議委員会をいう。以下、この条において同じ。)の審議を経て立案した地域を投機過熱地区に指定し、又はこれを解除することができる。この場合、投機過熱地区は、その指定目的を達成することができる最小限の範囲で市・郡・区又は邑・面・洞の地域単位で指定するものとし、宅地開発地区(「宅地開発促進法」第2条第三号による宅地開発地区をいう。)等、当該地域の条件を考慮して指定単位を調整することができる。
<改正 2021. 1. 5>

2 前項による投機過熱地区は、当該地域の住宅価格上昇率が物価上昇率より著しく高い地域であつて、その地域の請約競争率、住宅価格、住宅普及率及び住宅供給計画等並びに地域住宅市場の状況等を考慮したとき、住宅に対する投機が盛行している地域又は盛行するおそれがある地域のうち大統領令で定める基準を充足する場所でなければならない。<改正 2021. 8. 10>

3 国土交通部長官及び市・道知事は、第1項により投機過熱地区を指定したときは、遅滞なく、これを公告し、その投機過熱地区を管轄する市長・郡守・区庁長に公告内容を通報しなければならない。この場合、市長・郡守・区庁長は、事業主体に対し、入居者募集公告時

に当該住宅建設地域が投機過熱地区に含まれている事実を公告させなければならない。投機過熱地区の指定を解除する場合もまた同じ。

4 国土交通部長官及び市・道知事は、投機過熱地区において第2項による指定事由がなくなつたと認める場合には、遅滞なく、投機過熱地区の指定を解除しなければならない。

5 第1項により国土交通部長官が投機過熱地区を指定又は解除する場合には、あらかじめ、市・道知事の意見を聴き、その意見に対する検討意見を回信しなければならない。市・道知事が投機過熱地区を指定又は解除する場合には、国土交通部長官に協議しなければならない。〈改正 2018. 3. 13〉

6 国土交通部長官は、半期毎に、住居政策審議委員会の会議を招集し、投機加熱地区として指定された地域別に、当該地域の住宅価格安定状況の変化等を考慮し、投機加熱地区指定の維持の可否を再検討しなければならない。この場合、再検討の結果、投機加熱地区の指定解除が必要と認められる場合には、遅滞なく、投機加熱地区の指定を解除して、これを公告しなければならない。〈改正 2021. 4. 13〉

7 投機加熱地区の指定を受けた地域の市・道知事又は市長・郡守・区庁長は、投機加熱地区指定後、当該地域の住宅価格が安定する等、指定事由が解消されたものと認められる場合には、国土交通部長官又は市・道知事に対し、投機加熱地区の指定解除を要請することができる。

8 前項により投機加熱地区の指定解除の要請を受けた国土交通部長官又は市・道知事は、40日以内に、住居政策審議委員会の審議を経て、投機加熱地区指定解除の可否を決定し、その投機加熱地区を管轄する地方自治体の長に、審議結果を通報しなければならない。

9 国土交通部長官又は市・道知事は、前項による審議の結果、投機加熱地区において、その指定事由がなくなつたと認められるときは、遅滞なく、投機加熱地区の指定を解除して、これを公告しなければならない。

第63条の2（調整対象地域の指定及び解除） 国土交通部長官は、次の各号のいずれかに該当する地域として大統領令で定める基準を満たす地域を住居政策審議委員会の審議を経て調整対象地域（以下「調整対象地域」という。）に指定することができる。この場合、第一号に該当する調整対象地域は、その指定目的を達成できる最小限の範囲で市・郡・区又は邑・面・同の地域単位で指定するものとし、宅地開発地区（「宅地開発促進法」第2条第三号による宅地開発地区をいう。）等、当該地域の状況を考慮して指定単位を調整することができる。〈改正 2021. 1. 5、2021. 8. 10〉

一 住宅価格、請約競争率、分譲権の転売量及び住宅普及率等を考慮したとき、住宅分譲等が過熱している地域又は過熱するおそれのある地域

二 住宅価格、住宅取引量、未分譲住宅の数及び住宅普及率等を考慮して、住宅の分譲・売買等の取引が萎縮している地域又は萎縮するおそれのある地域

2 国土交通部長官は、第1項により調整対象地域を指定する場合、次の各号の事項をあらかじめ、関係機関と協議することができる。

一 「住宅都市基金法」による住宅都市保証公社の保証業務及び住宅都市基金の支援等に関する事項

二 住宅分譲及び取引等に関する金融・税制措置等に関する事項

三 その他住宅市場の安定又は実需要者の住宅取引活性化のために大統領令で定める事項

3 国土交通部長官は、第1項により調整対象地域を指定する場合には、あらかじめ、市・道知事の意見を聴かなければならない。

4 国土交通部長官は、調整対象地域を指定したときは、遅滞なくこれを公告し、その調整対象地域を管轄する市長・郡守・区庁長に公告内容を通知しなければならない。この場合、市長・郡守・区庁長は、事業主体に入居者募集公告の際、当該住宅建設地域が調整対象地域に含まれる事実を公告させなければならない。

5 国土交通部長官は、調整対象地域として維持する必要がないと判断される場合には、住居政策審議委員会の審議を経て、調整対象地域の指定を解除しなければならない。

6 第5項により調整対象地域の指定を解除する場合には、第3項及び第4項前段を準用する。この場合、「指定」は「解除」に読み替える。

7 国土交通部長官は、半期ごとに住居政策審議委員会の会議を招集し、調整対象地域に指定された地域別に当該地域の住宅価格安定条件の変化等を考慮して、調整対象地域指定の維持可否を見直さなければならない。この場合、見直した結果、調整対象地域指定の解除が必要と認められる場合には、遅滞なく調整対象地域指定を解除し、これを公告しなければならない。〈新設 2021.1.5〉

8 調整対象地域に指定された地域の市・道知事または市長・郡守・区庁長は、調整対象地域指定後、当該地域の住宅価格が安定するなど、調整対象地域として維持する必要がないと判断される場合には、国土交通部長官にその指定の解除を要請することができる。〈改正 2021.1.5〉

9 第8項により調整対象地域の指定の解除を要請する場合の手續等に関し必要な事項は、国土交通部令で定める。〈改正 2021.1.5〉

[本条新設 2017.8.9]

第64条（住宅の転売行為の制限等） 事業主体が建設・供給する住宅（当該住宅の入居者として選定された地位（入居者として選定され、当該住宅に入居することができる権利、資格、地位等をいう。）を含む。以下、この条及び第101条において同じ。）であって、次の各号のいずれかに該当する場合には、10年以内の範囲内で大統領令で定める期間が経過する前は、これを転売（売買、贈与その他の権利の変動を伴う一切の行為を含むものとし、相続の場合を除く。以下同じ。）し、又はその転売の斡旋をすることができない。この場合、転売制限期間は、住宅の需給状況及び投機のおそれ等を勘案して、大統領令で地域別に異なって定めることができる。〈改正 2017.8.9、2020.8.18、2021.4.13〉

一 投機過熱地区内で建設及び供給される住宅

二 調整対象地域で建設・供給される住宅。ただし、第63条の2第1項第二号に該当する調整対象地域のうち住宅の需給状況等を考慮して大統領令で定める地域で建設・供給される住宅は除く。

三 分譲価上限制適用住宅。ただし、首都圏以外の地域のうち住宅の需給状況及び投機のおそれ等を考慮して大統領令で定める地域であって、投機過熱地区が指定されていない地域及び第63条により指定解除された地域のうち、公共宅地以外の宅地で建設及び供給される分譲価上限制適用住宅は除く。

四 公共宅地以外の宅地で建設・供給される住宅。ただし、第57条第2項各号の住宅及び首都圏以外の地域のうち住宅の需給状況及び投機懸念等を考慮して大統領令で定める地域として、公共宅地以外の宅地で建設・供給される住宅は除く。

五 「都市及び住居環境整備法」第2条第二号ロ目後段による公共再開発事業（第57条第1項第二号の地域に限る。）で建設・供給する住宅

2 前項各号の住宅の供給を受けた者の生業上の事情等により転売がやむを得ないと認められる場合として大統領令で定める場合には、前項を適用しない。ただし、前項第三号の住宅の供給を受けた者が転売する場合には、韓国土地住宅公社が当該住宅を優先的に買い取ることができる。〈改正 2017.8.9、2020.8.18〉

3 第1項に違反して住宅の入居者として選定された地位の転売がなされた場合には、事業主体が既に納付された入居金に対し、「銀行法」による銀行の1年満期の定期預金平均利子率を合算した金額（以下「買取費用」という。この条において同じ。）をその買受人に支払ったときは、その支払った日に事業主体が当該入居者として選定された地位を取得したものとみなし、前項ただし書により韓国土地住宅公社が分譲価上限制適用住宅を先買する場合の買取費用についても準用するものとし、当該住宅の分譲価格と近隣地域の住宅売

買価格の比率及び当該住宅の保有期間等を考慮し、大統領令で定めるところにより、買取価格を別に定めることができる。〈改正 2020. 8. 18〉

4 事業主体が第1項第三号又は第四号に該当する住宅を供給する場合には、当該住宅の所有権を第三者に移転することができないことを、所有権に関する登記に附記登記しなければならない。〈改正 2017. 8. 9〉

5 前項による附記登記は、住宅の所有権保存登記と同時にに行わなければならない。附記登記には、「この住宅は、最初に所有権移転登記がなされた後は、「住宅法」第64条第1項で定める期間が経過する前に、韓国土地住宅公社（第64条第2項ただし書により韓国土地住宅公社が優先買取した住宅の供給を受けた者を含む。）以外の者に所有権を移転する一切の行為をなすことができない。」旨を明示しなければならない。

6 韓国土地住宅公社が第2項ただし書により優先買取した住宅を供給する場合には、第4項を準用する。

7 国土交通部長官は、第1項に違反した者に対して、10年の範囲で国土交通部令で定めるところにより、住宅の入居者資格を制限することができる。〈新設 2020. 8. 18〉

第65条（供給秩序攪乱禁止） 何人もこの法律により建設・供給される住宅の供給を受け、又は供給を受けさせるため、次の各号のいずれかに該当する証書又は地位を譲渡若しくは譲受（売買、贈与その他権利の変動を伴う一切の行為を含み、相続及び抵当の場合を除く。以下この条において同じ。）し、これを斡旋し、又は譲渡、譲受若しくは斡旋する目的で広告（各種観光物、誘引物、電話、インターネットその他の媒体を通じた行為を含む。）をしてはならず、何人も詐欺その他不正な方法によりこの法律により建設・供給される証書、地位又は住宅の供給を受け、又は供給を受けさせてはならない。〈改正 2020. 6. 9〉

- 一 第11条により住宅の供給を受けることができる地位
- 二 第56条による入居者貯蓄の証書
- 三 第80条による住宅償還社債
- 四 その住宅の供給を受けることのできる証書又は地位であって他大統領令で定めるもの

2 国土交通部長官又は事業主体は、次の各号のいずれかに該当する者に対しては、その住宅供給を申請することができる地位を無効とし、又は既に締結した住宅の供給契約を取り消さなければならない。〈改正 2021. 3. 9〉

- 一 前項に違反して証書又は地位を譲渡又は譲受した者
- 二 前項に違反して詐欺その他不正な方法により証書若しくは地位又は住宅の供給を受けた者

3 事業主体が第1項に違反した者に対し、大統領令で定めるところにより算定した住宅価格に該当する金額を支払った場合には、その支払った日に事業主体が当該住宅を取得したものとみなす。

4 前項の場合、事業主体が買受人に住宅価格を支払うことができない場合又は買受人を知ることができず、住宅価格の受領通知を行うことができない場合等大統領令で定める事由に該当する場合であって、住宅価格を当該住宅が所在する地域を管轄する裁判所に供託した場合には、当該住宅に入居した者に対し、期限を定めて退去を命ずることができる。

5 国土交通部長官は、第1項に違反した者に対しては、10年以内の範囲内で、国土交通部令で定めるところにより、住宅の入居者資格を制限することができる。

6 国土交通部長官又は事業主体は、第2項にかかわらず、第1項に違反した供給秩序擾乱行為があった事実を知ることができず、住宅又は住宅の入居者に選定された地位を取得した譲受人が当該供給秩序擾乱行為と関連がないことを大統領令で定めるところにより疎明する場合には、既に締結された住宅の供給契約を取り消してはならない。〈新設 2021. 3. 9〉

7 事業主体は、第2項により既に締結された住宅の供給契約を取り消そうとする場合、国土交通部長官及び住宅又は住宅の入居者に選定された地位を保有している者に大統領令で

定める手続及び方法によりその事実をあらかじめ知らせなければならない。〈新設 2021. 3. 9〉

第4章 リモデリング

第66条(リモデリングの許可等) 共同住宅(付帯施設及び福利施設を含む。)の入居者、使用者又は管理主体が共同住宅をリモデリングしようとする場合には、許可に関連する面積、世帯数又は入居者等の同意割合について大統領令で定める基準及び手続等により市長・郡守・区庁長の許可を受けなければならない。

2 第1項にかかわらず、大統領令で定める基準及び手続等によりリモデリング決議をしたリモデリング住宅組合又は所有者全員の同意を受けた入居者代表会議(「共同住宅管理法」第2条第1項第八号による入居者代表会議をいう。以下「入居者代表会議」という。)は、市長・郡守・区庁長の許可を得てリモデリングを行うことができる。〈改正 2020. 1. 23〉

3 第2項によりリモデリングをする場合、第11条第1項により設立認可を受けたリモデリング住宅組合の総会又は所有者全員の同意を受けた入居者代表会議において「建設産業基本法」第9条による建設事業者又は第7条第1項により建設事業者とみなす登録事業者を施工者として選定しなければならない。〈改正 2019. 4. 30〉

4 第3項による施工者を選定する場合には、国土交通部長官が定める競争入札の方法によらなければならない。ただし、競争入札の方法で施工者を選定することが困難であると認められる場合等、大統領令で定める場合は、この限りでない。

5 第1項又は第2項によるリモデリングに関し、市長・郡守・区庁長が関係行政機関の長と協議して許可を受けた事項に関しては、第19条を準用する。

6 第1項により市長・郡守・区庁長が世帯数増加型リモデリング(大統領令で定める世帯数以上に世帯数が増加する場合に限る。以下この条において同じ。)を許可しようとする場合には、基盤施設への影響、都市・郡管理計画との合否等について「国土の計画及び利用に関する法律」第113条第2項により設置された市・郡・区都市計画委員会(以下「市・郡・区都市計画委員会」という。)の審議を経なければならない。

7 共同住宅の入居者、使用者、管理主体、入居者代表会議又はリモデリング住宅組合が第1項又は第2項によるリモデリングに関して市長・郡守・区庁長の許可を受けた後、その工事を完了したときは、市長・郡守・区庁長の使用検査を受けなければならない。使用検査に関しては第49条を準用する。

8 市長・郡守・区庁長は、第7項に該当する者が虚偽その他の不正な方法により第1項、第2項又は第5項による許可を受けた場合には、行為許可を取り消すことができる。

9 第71条によるリモデリング基本計画策定対象地域において世帯数増加型リモデリングを許可しようとする市長・郡守・区庁長は、当該リモデリング基本計画に適合する範囲で許可しなければならない。

第67条(権利変動計画の策定) 世帯数が増加するリモデリングをする場合には、既存住宅の権利変動、費用分担等大統領令で定める事項に関する計画(以下「権利変動計画」という。)を策定して、事業計画承認又は行為許可を受けなければならない。

第68条(増築型リモデリングの安全診断) 第2条第二十五号ロ目及びハ目により増築するリモデリング(以下「増築型リモデリング」という。)をしようとする者は、市長・郡守・区庁長に対し安全診断を要請しなければならない。安全診断の要請を受けた市長・郡守・区庁長は、当該建築物の増築可能の有無の確認等のため安全診断をしなければならない。

2 市長・郡守・区庁長は、第1項により安全診断を実施する場合には、大統領令で定める機関に安全診断を依頼しなければならない。安全診断の依頼を受けた機関は、リモデリングをしようとする者が推薦した建築構造技術者(構造設計を担当する者をいう。)と共に安全診

断を実施しなければならない。

3 市長・郡守・区庁長が第1項による安全診断により建築物の構造の安全に危険があると評価して、「都市及び住居環境整備法」第2条第二号ハ目による再建築事業又は「空き家及び小規模住宅整備に関する特例法」第2条第1項第三号ハ目による小規模再建築事業の施行が必要であると決定した建築物は、増築型リモデリングをしてはならない。〈改正2017.2.28〉

4 市長・郡守・区庁長は、第66条第1項により垂直増築型リモデリングを許可した後に当該建築物の構造安全性等に対する詳細確認のため安全診断を実施しなければならない。リモデリングをしようとする者は、安全診断後、構造設計の変更等が必要な場合には、建築構造技術者にこれを補完させなければならない。

5 第2項及び第4項により安全診断の依頼を受けた機関は、国土交通部長官が定めて告示する基準に従い安全診断を実施して、国土交通部令で定める方法及び手続に従い安全診断結果報告書を作成し、安全診断を要請した者及び市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。

6 市長・郡守・区庁長は、第1項及び第4項により安全診断を実施する費用の全部又は一部をリモデリングをしようとする者に負担させることができる。

7 その他安全診断に関し必要な事項は、大統領令で定める。

第69条（専門機関の安全性検討等） 市長・郡守・区庁長は、リモデリングをしようとする者が「建築法」による建築委員会の審議を要請する場合には、構造計画上の増築範囲の適正性等に対し、大統領令で定める専門機関に安全性検討を依頼しなければならない。

2 市長・郡守・区庁長は、第66条第1項により垂直増築型リモデリングをしようとする者の許可申請がある場合又は第68条第4項による安全診断の結果、国土交通部長官が定めて告示する設計図書の変更がある場合には、提出された設計図書上の構造安全の適正性の有無等について第1項により検討を遂行した専門機関に安全性検討を依頼しなければならない。

3 第1項及び第2項により検討依頼を受けた専門機関は、国土交通部長官が定めて告示する検討基準に従い検討した結果を大統領令で定める期間内に市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。市長・郡守・区庁長は、特別な事由がない場合、この法及び関係法律による委員会の審議又は許可の際に提出を受けた安全性検討結果を反映しなければならない。

4 市長・郡守・区庁長は、第1項及び第2項による専門機関の安全性検討費用の全部又は一部をリモデリングをしようとする者に負担させることができる。

5 国土交通部長官は、市長・郡守・区庁長に第3項により提出を受けた資料の提出を要請することができ、必要な場合には、市長・郡守・区庁長に安全性検討結果の適正性の有無について「建築法」による中央建築委員会の審議を受けるよう要請することができる。

6 市長・郡守・区庁長は、特別な事由がない限り、第5項による審議結果を反映しなければならない。

7 その他専門機関の検討等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

第70条（垂直増築型リモデリングの構造基準） 垂直増築型リモデリングの設計者は、国土交通部長官が定めて告示する構造基準に適合して構造設計図書を作成しなければならない。

第71条（リモデリング基本計画の策定権者及び対象地域等） 特別市長、広域市長及び大都市の市長は、管轄区域について次の各号の事項を含むリモデリング基本計画を10年単位で策定しなければならない。ただし、世帯数増加型リモデリングによる都市過密のおそれが少ない場合等、大統領令で定める場合には、リモデリング基本計画を策定しないことができる。

- 一 計画の目標及び基本方向
- 二 都市基本計画等関連計画の検討
- 三 リモデリング対象共同住宅の現況及び世帯数増加型リモデリングの需要予測
- 四 世帯数増加に伴う基盤施設の影響検討
- 五 一時集中防止等のための段階別リモデリング施行方策
- 六 その他大統領令で定める事項

2 大都市以外の市の市長は、世帯数増加型リモデリングによる都市過密又は一時集中等のおそれがあり、道知事がリモデリング基本計画の策定が必要であると認める場合には、リモデリング基本計画を策定しなければならない。

3 リモデリング基本計画の作成基準、作成方法等は、国土交通部長官が定める。

第72条（リモデリング基本計画の策定手続） 特別市長、広域市長及び大都市の市長（第71条第2項による大都市以外の市長を含む。以下、この条から第74条まで同じ。）は、リモデリング基本計画を策定又は変更しようとする場合には、14日以上住民に公告して、地方議会の意見を聴かなければならない。この場合、地方議会は、意見提示の要請を受けた日から30日以内に意見を提示しなければならず、意見を提示しない場合には、意見がないものとみなす。ただし、大統領令で定める軽微な変更の場合には、住民供覧及び地方議会の意見聴取手続を経ないことができる。

2 特別市長、広域市長及び大都市の市長は、リモデリング基本計画を樹立又は変更しようとする場合には、関係行政機関の長と協議した後、「国土の計画及び利用に関する法律」第113条第1項により設置された市・道都市計画委員会（以下「市・道都市計画委員会」という。）又は市・郡・区都市計画委員会の審議を経なければならない。

3 第2項により協議の要請を受けた関係行政機関の長は、特別な事由がない限り、その要請を受けた日から30日以内に意見を提示しなければならない。

4 大都市の市長は、リモデリング基本計画を策定又は変更しようとする場合には、道知事の承認を受けなければならない。道知事は、基本計画を承認しようとする場合には、市・道都市計画委員会の審議を経なければならない。

第73条（リモデリング基本計画の告示等） 特別市長、広域市長及び大都市の市長は、リモデリング基本計画を策定又は変更したときは、これを遅滞なく、当該地方自治体の公報に告示しなければならない。

2 特別市長、広域市長及び大都市の市長は、5年ごとにリモデリング基本計画の妥当性の有無を検討し、その結果をリモデリング基本計画に反映しなければならない。

3 その他住民供覧手続等、リモデリング基本計画の策定に関し必要な事項は、大統領令で定める。

第74条（世帯数増加型リモデリングの時期調整） 国土交通部長官は、世帯数増加型リモデリングの施行により周辺地域に著しい住宅不足又は住宅市場の不安定等が発生するおそれがあるときは、第84条による住宅政策審議委員会の審議を経て、特別市長、広域市長及び大都市の市長に対し、リモデリング基本計画を変更するよう要請し、又は市長・郡守・区庁長に対し、世帯数増加型リモデリングの施行計画の承認又は許可の時期を調整するよう要請することができ、要請を受けた特別市長、広域市長及び大都市の市長又は市長・郡守・区庁長は、特別な事由がない限り、その要請に応じなければならない。

2 市・道知事は、世帯数増加型リモデリングの施行により周辺地域に著しい住宅不足又は住宅市場の不安定等が発生するおそれがあるときは、「住居基本法」第9条による市・道住宅政策審議委員会の審議を経て、大都市の市長に対し、リモデリング基本計画を変更するよう要請し、又は市長・郡守・区庁長に対し、世帯数増加型リモデリングの施行計画の承認又は許可の時期を調整するよう要請することができ、要請を受けた大都市の市長又は市

長・郡守・区庁長は、特別な事由がない限り、その要請に従わなければならない。

3 第1項及び第2項による時期調整の方法及び時期等に関し必要な事項は、国土交通部令又は市・道の条例で定める。

第75条（リモデリング支援センターの設置・運営） 市長・郡守・区庁長は、リモデリングの円滑な推進を支援するため、リモデリング支援センターを設置して運営することができる。

2 リモデリング支援センターは、次の各号の業務を遂行することができる。

- 一 リモデリング住宅組合の設立のための業務支援
- 二 設計者及び施工者の選定等に対する支援
- 三 権利変動計画の樹立に関する支援
- 四 その他地方自治体の条例で定める事項

3 リモデリング支援センターの組織、人員等、リモデリング支援センターの設置及び運営に関し必要な事項は、地方自治体の条例で定める。

第76条（共同住宅のリモデリングによる特例） 共同住宅の所有者がリモデリングにより専有部分（「集合建物の所有及び管理に関する法律」第2条第三号による専有部分をいう。以下、この条において同じ。）の面積が増加又は減少する場合には、「集合建物の所有及び管理に関する法律」第12条及び第20条第1項にかかわらず、敷地使用権は変わらないものとみなす。ただし、世帯主の増加を伴うリモデリングの場合には、権利変動計画による。

2 共同住宅の所有者がリモデリングにより一部共用部分（「集合建物の所有及び管理に関する法律」第2条第四号による共用部分をいう。以下、この条において同じ。）の面積を専用部分の面積に変更する場合には、「集合建物の所有及び管理に関する法律」第12条にかかわらず、当該所有者の残余の共用部分の面積は変わらないものとみなす。

3 第1項の敷地使用権及び前項の共用部分の面積に関しては、第1項及び前項にかかわらず、所有者が「集合建物の所有及び管理に関する法律」第28条による規約で別に定めた場合には、その規約によるものとする。

4 賃貸借契約当時、次の各号のいずれかに該当し、その事実を賃借人に告知した場合であって第66条第1項及び第2項によりリモデリング許可を受けた場合には、当該リモデリング建築物に関する賃貸借契約について「住宅賃貸借保護法」第4条第1項及び「商業建物賃貸借保護法」第9条第1項を適用しない。

- 一 賃貸借契約当時、当該建築物の所有者（入居者代表会議を含む。）が第11条第1項によるリモデリング住宅組合設立認可を受けた場合
- 二 賃貸借契約当時、当該建築物の入居者代表会議が直接リモデリングを行うために、第68条第1項により管轄市長・郡守・区庁長に安全診断を要請した場合

5 リモデリング住宅組合の法人格に関しては、「都市及び住居環境整備法」第38条を準用する。この場合、「整備事業組合」は「リモデリング住宅組合」とみなす。〈新設 2020.1.23〉

6 権利変動計画により所有権が移転される土地又は建築物に対する権利の確定等に関しては、「都市及び住居環境整備法」第87条を準用する。この場合、「土地等所有者に分譲する敷地又は建築物」は、「権利変動計画により区分所有者に所有権が移転される土地又は建築物」に、「一般に分譲する敷地又は建築物」は、「権利変動計画により区分所有者以外の者に所有権が移転される土地又は建築物」にそれぞれ読み替える。〈新設 2020.1.23〉

第77条（不正行為禁止） 共同住宅のリモデリングに関し次の各号のいずれかに該当する者は、不正に財物又は財産上の利益を取得又は提供してはならない。

- 一 入居者
- 二 使用者
- 三 管理主体

- 四 入居者代表会議又はその構成員
- 五 リモデリング住宅組合又はその構成員

第5章 補 則

第78条（土地賃貸付分譲住宅の土地に関する賃貸借関係） 土地賃貸付譲住宅の土地に対する賃貸借期間は40年以内とする。この場合、土地賃貸付譲住宅所有者の75%以上が契約更新を請求する場合、40年の範囲でこれを更新することができる。

2 土地賃貸付分譲住宅の供給を受けた者が土地所有者と賃貸借契約を締結した場合、当該住宅の区分所有権を目的として、その土地上に第1項による賃貸借期間中に地上権が設定されたものとみなす。

3 土地賃貸付分譲住宅の土地に対する賃貸借契約を締結しようとする者は、国土交通部令で定める標準賃貸借契約書を使用しなければならない。

4 土地賃貸付分譲住宅を譲受した者又は相続を受けた者は、第1項による賃貸借契約を承継する。

5 土地賃貸付分譲住宅の土地賃貸料は、当該土地の造成原価又は鑑定価格等を基準に算定するものとし、具体的な土地賃貸料の策定及び変更基準、納付手続等に関する事項は、大統領令で定める。

6 第5項の土地賃貸料は、月別賃貸料を原則とするものとし、土地所有者と住宅を供給された者が合意した場合、大統領令で定めるところにより、賃貸料を保証金に転換して納付することができる。

7 第1項から第6項までに定める事項のほか、土地賃貸付分譲住宅土地の賃貸借関係は、土地所有者と住宅を供給された者間の賃貸借契約による。

8 土地賃貸付分譲住宅に関してこの法律で定めない事項は、「集合建物の所有及び管理に関する法律」、「民法」の順に適用する。

第78条の2（土地賃貸付分譲住宅の公共買取） 土地賃貸付分譲住宅の供給を受けた者が土地賃貸付分譲住宅を譲渡しようとする場合には、大統領令で定めるところにより、韓国土地住宅公社に当該住宅の買取を申請しなければならない。

2 韓国土地住宅公社は、第1項により買取申請を受理した場合、大統領令で定める特別な事由がない限り、大統領令で定める手続を経て当該住宅を買い取らなければならない。

3 韓国土地住宅公社が第2項により住宅を買い取る場合、その住宅を譲渡する者に買取費用を支給したときは、その支給した日に韓国土地住宅公社が当該住宅を取得したものとみなす。

[本条新設 2021. 1. 5]

第79条（土地賃貸付分譲住宅の再建築） 土地賃貸付分譲住宅の所有者が第78条第1項による賃貸借期間が満了する前に、「都市及び住居環境整備法」等都市開発関連法律により当該住宅を撤去して再建築をしようとする場合、「集合建物の所有及び管理に関する法律」第47条から第49条までにより土地所有者の同意を得て再建築することができる。この場合、土地所有者は正当な事由なくこれを拒否することはできない。

2 第1項により土地賃貸付分譲住宅を再建築する場合、当該住宅の所有者を「都市及び住居環境整備法」第2条第九号ロ目による土地等所有者とみなす。

3 第1項により再建築した住宅は、土地賃貸付分譲住宅とする。この場合、再建築した住宅の竣工認可日から第78条第1項による賃貸借期間の間、土地所有者と再建築した住宅の組合員との間に土地の賃貸借期間に関する契約が成立したものとみなす。

4 第3項にもかかわらず、土地所有者と住宅所有者が合意した場合には、土地賃貸付分譲住宅ではない住宅に転換することができる。

第 80 条（住宅償還社債の発行） 韓国土地住宅公社及び登録業者は、大統領令で定めるところにより、住宅で償還する社債（以下「住宅償還社債」という。）を発行することができる。この場合、登録業者は、資本金、資産評価額、技術者等が大統領令で定める基準に適合し、金融機関又は住宅都市保証公社の保証を受けた場合に限り、発行することができる。

2 住宅償還社債を発行しようとする者は、大統領令で定めるところにより、住宅償還社債発行計画を作成し、国土交通部長官の承認を受けなければならない。

3 住宅償還社債の発行条件及び償還期間等は、大統領令で定める。

第 81 条（発行責任と条件等） 前条により住宅償還社債を発行した者は、発行条件に従い、住宅を建設して社債権者に償還しなければならない。

2 住宅償還社債は、記名証券とし、社債権者の名義変更は、取得者の姓名及び住所を社債券簿に記載する方法によるものとし、取得者の姓名を債券に記載しなければ、社債発行者及び第三者に対抗することができない。

3 国土交通部長官は、社債の納入金が宅地の購入等社債発行目的に適合して使用されるよう、その使用方法、手続等に関し、大統領令で定めるところにより、必要な措置を講じなければならない。

第 82 条（住宅償還社債の効力） 第 8 条により登録事業者の登録が抹消された場合にも、その発行した住宅償還社債の効力には影響を及ぼさない。

第 83 条（「商法」の適用） 住宅償還社債の発行に関しては、この法律に規定するほか、「商法」中社債発行に関する規定を適用する。ただし、韓国土地住宅公社が発行する場合及び金融機関等が償還を保証して登録事業者が発行する場合には、「商法」第 478 条第 1 項は適用しない。

第 84 条（国民住宅事業特別会計の設置等） 地方自治体は、国民住宅事業の施行のため、国民住宅事業特別会計を設置して運用しなければならない。

2 前項の国民住宅事業特別会計の資金は、次の各号の財源により造成する。

- 一 自己負担金
- 二 住宅都市基金からの借入金
- 三 政府からの補助金
- 四 農業協同組合中央会からの借入金
- 五 外国からの借入金
- 六 国民住宅事業特別会計に属する財産の売却代金
- 七 国民住宅事業特別会計資金の回収金、利子収入金及びその他の収益
- 八 「再建築超過利益に関する法律」による再建築負担金のうち地方自治体帰属分

3 地方自治体は、大統領令で定めるところにより、国民住宅事業特別会計の運用状況を国土交通部長官に報告しなければならない。

第 85 条（協会の設立等） 登録事業者は、住宅建設事業及び敷地造成事業の専門化と住宅産業の健全な発展を図るため、住宅事業者団体を設立することができる。

2 第 1 項による団体（以下「協会」という。）は、法人とする。

3 協会は、その主たる事務所の所在地において設立登記をすることにより成立する。

4 この法律により国土交通部長官、市・道知事又は大都市市長から営業の停止処分を受けた協会会員の権利義務は、その営業の停止期間中停止され、登録業者の登録が抹消又は取り消されたときは、協会の会員資格を失う。

第 86 条 (協会の設立認可等) 協会を設立しようとする場合には、会員資格を有する者 50 名以上を發起人として、定款を作成した後、設立総会の議決を経て、国土交通部長官の認可を受けなければならない。協会が定款を変更しようとするときもまた同じ。

2 国土交通部長官は、前項による認可をしたときは、遅滞なく、これを公告しなければならない。

第 87 条 (「民法」の準用) 協会に関しては、この法律に規定するほか、「民法」の社団法人に関する規定を準用する。

第 88 条 (住宅政策関連資料等の総合管理) 国土交通部長官又は市・道知事は、適切な住宅政策の策定及び施行のために住宅(準住宅を含む。以下この条において同じ。)の建設・供給・管理及びこれに関連する資金の調達、住宅価格動向等、この法律に規定された住宅に関する事項に関する情報を総合的に管理し、これを関連機関・団体等に提供することができる。

2 国土交通部長官又は市・道知事は、第 1 項による住宅関連情報を総合管理するために必要な資料を関連機関・団体等に要請することができる。この場合、関係行政機関等は、特別な事由がない限り、要請に応じなければならない。

3 事業主体又は管理主体は、住宅を建設、供給及び管理するに当たり、この法律及びこの法律による命令により必要な住宅の所有の有無の確認、入居者の資格確認等大統領令で定める事項について、関連機関、団体等に対し資料提供又は確認を求めることができる。

第 89 条 (権限の委任・委託) この法律による国土交通部長官の権限は、大統領令で定めるところによりその一部を市・道知事又は国土交通部所属機関の長に委任することができる。

2 国土交通部長官又は地方自治体の長は、この法律による権限のうち次の各号の権限を大統領令で定めるところにより、住宅産業の育成と住宅管理の専門化、施設物の安全管理及び資格検定等を目的に設立された法人又は「住宅都市基金法」第 10 条第 2 項及び第 3 項により住宅都市基金運用・管理に関する事務を委託された者のうち、国土交通部長官又は地方自治体の長が認める者に委託することができる。

- 一 第 4 条による住宅建設事業等の登録
- 二 第 10 条による営業実績等の受理
- 三 第 48 条第 3 項による不良監理者の現況に対する総合管理
- 四 第 88 条による住宅政策関連資料の総合管理

3 国土交通部長官は、第 55 条第 1 項及び第 2 項による関係機関の長に対する資料提供要請に関する事務を保健福祉部長官又は地方自治体の長に委託することができる。

4 国土交通部長官は、次の各号の事務を第 56 条の 2 により指定及び告示された住宅請約業務遂行機関に委託することができる。〈新設 2020. 1. 23〉

- 一 第 55 条第 1 項による住民登録情報及び住宅の所有の有無を確認するための資料の提供要請
- 二 第 56 条による入居者貯蓄情報の提供要請
- 三 第一号及び第二号により提供された資料又は情報を活用した入居資格、住宅の所有の有無、再当選制限の有無、供給順位等の確認及び当該情報の提供

第 90 条 (登録証の貸与等禁止) 登録事業者は、他の者に自己の姓名又は商号を用いてこの法律で定める事業又は業務を遂行又は施工させてはならず、その登録証を貸与してはならない。

第 91 条 (滞納された分譲代金等の強制徴収) 国又は地方自治体である事業主体が建設した国民住宅の分譲代金、賃貸保証金及び賃貸料が滞納された場合には、国又は地方自治体が国

税又は地方税滞納処分等の例により強制徴収することができる。ただし、入居者が長期間の疾病その他のやむを得ない事由により分譲代金、賃貸保証金及び賃貸料を滞納した場合には、強制徴収しないことができる。

2 韓国土地住宅公社又は地方公社は、その建設した国民住宅の分譲代金、賃貸保証金及び賃貸料が滞納された場合には、住宅の所在地を管轄する市長・郡守・区庁長にその徴収を委託することができる。

3 第2項により徴収を委託された市長・郡守・区庁長は、地方税滞納処分等の例によりこれを徴収しなければならない。この場合、韓国土地住宅公社又は地方公社は、市長・郡守・区庁長が徴収した金額の2パーセントに該当する金額を当該市・郡・区に委託手数料として支給しなければならない。

第92条（分譲権転売等に対する申告賠償金） 市・道知事は、第64条に違反して分譲権等を転売又は斡旋する者を主務官庁に申告した者に大統領令で定めるところにより褒賞金を支給することができる。

第93条（報告・検査等） 国土交通部長官又は地方自治体の長は、必要と認めるときは、この法律による認可、承認又は登録をした者に必要な報告をさせ、関係公務員に事業場に立ち入り、必要な検査をさせることができる。

2 第1項による検査をするときは、検査の7日前までに検査日時、検査理由及び検査内容等検査計画を検査を受ける者に通知しなければならない。ただし、緊急の場合又は事前に通知すれば証拠隠滅等により検査目的を達成できないと認める場合は、この限りでない。

3 第1項により検査をする公務員は、その権限を示す証票を所持し、これを関係人に提示しなければならない。

第94条（事業主体等に対する指導・監督） 国土交通部長官又は地方自治体の長は、事業主体及び共同住宅の入居者・使用者・管理主体・入居者代表会議又はその構成員又は改造住宅組合がこの法律又はこの法律による命令又は処分に違反した場合には、工事の中止、原状復旧その他必要な措置を命ずることができる。

第95条（協会等に対する指導・監督） 国土交通部長官は、協会を指導・監督する。

第96条（聴聞） 国土交通部長官又は地方自治体の長は、次の各号のいずれかに該当する処分をする場合には、聴聞をしなければならない。〈改正2021.1.5〉

- 一 第8条第1項による住宅建設事業等の登録抹消
- 二 第14条第2項による住宅組合の設立認可取消
- 三 第16条第4項による事業計画承認の取り消し
- 四 第66条第8項による行為許可の取り消し

第97条（罰則適用における公務員擬制） 次の各号のいずれかに該当する者は、「刑法」第129条から第132条までの規定を適用するときは、公務員とみなす。〈改正2020.1.23〉

- 一 第44条及び第45条により監理業務を遂行する者
- 二 第48条の3第1項による品質検査団の委員のうち、公務員でない者
- 三 第59条による分譲価審査委員会の委員のうち、公務員でない者

第6章 罰 則

第98条（罰則） 第33条、第43条、第44条、第46条又は第70条違反して、設計、施工又は監理を行うことにより、「共同住宅管理法」第36条第3項による担保責任期間内に共

同住宅の耐力構造部に重大な瑕疵を発生させ、一般人の危険を発生させた設計者、施工者、監理者、建築構造技術士又は事業主体は、10年以下の懲役に処する。〈改正 2017. 4. 18〉

2 前項の罪を犯し、他人を死傷に至らしめた者は、無期又は3年以上の懲役に処する。

第99条（罰則） 業務上の過失により前条第1項の罪を犯した者は、5年以下の懲役若しくは禁固又は5千万ウォン以下の罰金に処する。

2 業務上の過失により前条第2項の罪を犯した者は、10年以下の懲役若しくは禁固又は1億ウォン以下の罰金に処する。

第100条（罰則） 第55条第5項、第56条第10項及び第57条の3第4項に違反して情報又は資料を使用・提供又は漏洩した者は、5年以下の懲役又は5千万ウォン以下の罰金に処する。〈改正 2018. 12. 18、2020. 1. 23、2020. 8. 18〉

第101条（罰則） 次の各号のいずれかに該当する者は、3年以下の懲役又は3千万ウォン以下の罰金に処する。ただし、第2号及び第3号に該当する者として、その違反行為で得た利益の3倍に該当する金額が3千万ウォンを超える者は、3年以下の懲役又はその利益の3倍に該当する金額以下の罰金に処する。〈改正 2016. 12. 2、2018. 12. 18、2020. 1. 23、2020. 8. 18〉

- 一 第11条の2第1項に違反して組合業務を代行させた住宅組合、住宅組合の発起人及び組合業務を代行した者
- 一の二 故意に第33条に違反して設計又は施工することにより事業主体又は入居者に損害をもたらした者
- 二 第64条第1項に違反して住宅を転売したり、その転売を斡旋した者
- 三 第65条第1項に違反した者
- 四 第66条第3項に違反して改造住宅組合が設立認可を受ける前又は入居者代表会議が所有者全員の同意を受ける前に施工者を選定した者及び施工者に選定された者
- 五 第66条第4項に違反して競争入札の方法によらず施工者を選定した者及び施工者に選定された者

第102条（罰則） 次の各号のいずれかに該当する者は、2年以下の懲役又は2千万ウォン以下の罰金に処する。ただし、第五号又は第十八号に該当する者であって、その違反行為により得た利益の100分の50に該当する金額が2千万ウォンを超過する者は、2年以下の懲役又はその利益の2倍に該当する金額以下の罰金に処する。〈改正 2016. 12. 2、2018. 12. 18、2019. 4. 23、2019. 12. 10、2010. 1. 23〉

- 一 第4条による登録をしない者又は虚偽その他の不正な方法により登録をして同条の事業をした者
- 二 第11条の3第1項に違反して申告せず、組合員を募集したり、組合員を公開に募集しなかった者
- 二の二 第11条の5に違反して組合員加入を勧誘したり、組合員を募集する広告をした者
- 二の三 第11条の6第1項に違反して加入費を預けるようにしなかった者
- 二の四 第11条の6第4項に違反して加入費等の返還を要請しなかった者
- 三 第12条第2項による書類及び関連資料を誤って公開した住宅組合の発起人又は役員
- 四 第4条第3項による閲覧・複写要請について、虚偽の事実が含まれた資料を閲覧・複写させた住宅組合の発起人又は役員
- 五 第15条第1項、第3項又は第4項による事業計画の承認又は変更承認を受けずに事業を施行する者
- 六 削除〈2018. 12. 18〉

- 六の二 過失により第 33 条に違反して設計又は施工することにより、事業主体又は入居者に損害を与えた者
- 七 第 34 条第 1 項又は第 2 項に違反して住宅建設工事を施行又は施行させた者
- 八 第 35 条による住宅建設基準等に違反して事業を施行した者
- 九 第 39 条に違反して共同住宅性能に対する等級を表示しない者又は虚偽の表示をした者
- 十 第 40 条による換気施設を設置しなかった者
- 十一 故意に第 44 条第 1 項による監理業務を怠り、違法な住宅建設工事を施工することにより、事業主体又は入居者に損害を与えた者
- 十二 第 49 条第 4 項に違反して住宅又は敷地を使用させた者又は使用した者（第 66 条第 7 項により準用される場合を含む。）
- 十三 第 54 条第 1 項に違反して住宅を建設・供給した者（第 54 条の 2 により住宅の供給業務を代行した者を含む。）
- 十四 第 54 条第 3 項に違反して建築物を建設・供給した者
- 十四の二 第 54 条の 2 第 2 項に違反して住宅の供給業務を代行させた者
- 十五 第 57 条第 1 項又は第 5 項に違反して住宅を供給した者
- 十六 第 60 条第 1 項又は第 3 項に違反して見本住宅を建設又は維持管理した者
- 十七 第 61 条第 1 項に違反し、同一項各号のいずれかに該当する行為をした者
- 十八 第 77 条に違反して不正に財物又は財産上の利益を取得又は提供した者
- 十九 第 81 条第 3 項による措置に違反した者

第 103 条（罰則） 第 59 条第 4 項の規定に違反して、故意に誤った審査を行った者は、2 年以下の懲役又は 1 千万ウォン以下の罰金に処する。〈改正 2018. 12. 18〉

第 104 条（罰則） 次の各号のいずれかに該当する者は、1 年以下の懲役又は 1 千万ウォン以下の罰金に処する。〈改正 2019. 12. 10、2020. 1. 23、2020. 6. 9、2020. 8. 18〉

- 一 第 8 条による営業停止期間中に営業をした者
 - 一の二 第 11 条の 2 第 4 項に違反して業績報告書を提出しなかった業務代行者
 - 一の三 第 12 条第 1 項に違反して実績報告書を作成しない、又は第 12 条第 1 項各号の事項を含まずに作成した住宅組合の発起人又は役員
- 二 第 12 条第 2 項に違反して住宅組合事業の施行に関する書類及び資料を公開しなかった住宅組合の発起人又は役員
- 三 第 12 条第 3 項に違反して組合員の閲覧・複写要請に従わなかった住宅組合の発起人又は役員
- 四 削除〈2020. 1. 23〉
 - 四の二 第 14 条第 4 項による是正要求等の命令に違反した者
 - 四の三 第 14 条の 2 第 3 項に違反して総会の開催を通知しなかった者
 - 四の四 第 14 条の 3 第 1 項による会計監査を受けていない者
 - 四の五 第 14 条の 3 第 2 項に違反して帳簿及び証拠書類を作成又は保管しない又は虚偽に作成した者
- 五 削除〈2018. 12. 18〉
- 六 過失により第 44 条第 1 項による監理業務を怠り、違法な住宅建設工事を施工することにより、事業主体又は入居者に損害を与えた者
- 七 第 44 条第 4 項に違反して是正通知を受けても継続して住宅建設工事を施工した施工者及び事業主体
- 八 第 46 条第 1 項による建築構造技術士の協力、第 68 条第 5 項による安全診断基準、第 69 条第 3 項による検討基準又は第 70 条による構造基準に違反して事業主体、入居者又は使用者に損害を与えた者

- 九 第 48 条第 2 項による是正命令にかかわらず、必要な措置をせずに監理をした者
- 十 第 57 条の 2 第 1 項及び第 7 項に違反して居住義務期間中に実際に居住せずに、居住したと偽った者
- 十一 第 66 条第 1 項及び第 2 項に違反した者
- 十二 第 90 条に違反して登録証の貸与等をした者
- 十三 第 93 条第 1 項による検査等を拒否、妨害又は忌避した者
- 十四 第 94 条による工事中止等の命令に違反した者

第 105 条（両罰規定） 法人の代表者、法人又は個人の代理人、使用人その他の従業員がその法人又は個人の業務に関し第 98 条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、当該法人又は個人を 10 億ウォン以下の罰金に処する。ただし、法人又は個人がその違反行為を防止するために当該業務に関し相当な注意及び監督を怠らなかつた場合は、この限りでない。

2 法人の代表者、法人又は個人の代理人、使用人その他の従業員がその法人又は個人の業務に関し、第 99 条、第 101 条、第 102 条及び第 104 条のいずれかに該当する違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、当該法人又は個人に対しても、各本条の罰金刑を科する。

第 106 条（過怠料） 次の各号のいずれかに該当する者は、2,000 万ウォン以下の過怠料に処する。〈改正 2020. 1. 23〉

- 一 第 48 条の 2 第 1 項に違反して事前訪問を実施させない者
- 二 第 48 条の 3 第 3 項に違反して点検に従わなかったり、忌避又は妨害した者
- 三 第 78 条第 3 項の規定による標準賃貸借契約書を使用しない場合、又は標準賃貸借契約書の内容を履行しない者
- 四 第 78 条第 5 項による賃貸料に関する基準に違反して土地を賃貸した者一 第 46 条第 7 項に違反して、瑕疵補修保証金をこの法による用途以外の目的で使用した者

2 次の各号のいずれかに該当する者は、1,000 万ウォン以下の過怠料に処する。〈改正 2016. 12. 2、2019. 4. 23、2020. 1. 23、2021. 4. 13〉

- 一 第 11 条の 2 第 3 項に違反して資金の保管業務を代行させなかつた者
- 二 第 11 条の 3 第 8 項による住宅組合加入に関する契約書作成義務に違反した者
- 三 第 11 条の 4 第 1 項による説明義務又は同条第 2 項による確認及び交付、保管義務に違反した者
- 四 第 13 条第 4 項に違反して兼職した者
- 五 第 46 条第 1 項に違反して建築構造技術士の協力を受けなかつた者
- 六 第 54 条の 2 第 3 項による措置をしなかつた者

3 次の各号のいずれかに該当する者は、500 万ウォン以下の過怠料に処する。〈改正 2019. 12. 10、2020. 1. 23、2021. 8. 10〉

- 一 第 12 条第 4 項による書類及び資料を提出しない住宅組合の発起人又は役員
- 二 第 16 条第 2 項による申告をしなかつた者
- 三 第 44 条第 2 項による報告をしなかつた監理者又は虚偽の報告をした監理者
- 三の二 第 44 条第 3 項による報告をしなかつた監理者又は虚偽の報告をした監理者
- 四 第 45 条第 2 項による報告をしなかつた監理者又は虚偽の報告をした監理者
- 四の二 第 48 条の 2 第 3 項に違反して保守工事等の措置をしなかつた者
- 四の三 第 48 条の 2 第 5 項に違反して措置結果等を入居予定者及び使用検査権者に通知しない者
- 四の四 第 48 条の 3 第 4 項後段に違反して資料提出要求に従わない者又は誤って資料を提出した者
- 四の五 第 48 条の 3 第 7 項に違反して措置命令を履行しなかつた者
- 五 第 54 条第 2 項に違反して住宅を供給された者

- 六 第 54 条第 8 項に違反して、同項による写しを提出しない者又は虚偽に提出した者
- 七 第 93 条第 1 項による報告又は検査の命令に違反した者

4 次の各号のいずれかに該当する者には、300 万ウォン以下の過怠料を賦課する。〈改正 2021. 4. 13〉

- 一 第 57 条の 2 第 2 項に違反して韓国土地住宅公社(事業主体が「公共住宅特別法」第 4 条による公共住宅事業者である場合には、公共住宅事業者をいう。)に当該住宅の買取を申請しない者

- 二 第 57 条の 3 第 1 項による書類等の提出を拒否した者又は当該住宅の立入り、調査若しくは質問を妨害若しくは忌避した者

5 第 1 項から第 4 項までによる過怠料は、大統領令で定めるところにより、国土交通部長官又は地方自治体の長が賦課する。〈改正 2020. 8. 18〉

附 則<第 6916 号、2003. 5. 29>

第 1 条 (施行日) この法律は、公布後 6 月が経過した日から施行する。～ ただし書は略～

第 2 条 (一般的経過措置) ～ 略 ～
ないし

第 13 条 (他の法律との関係) ～ 略 ～

～ 中 略 ～

附 則<第 18834 号、2022. 2. 3>

第 1 条 (施行日) この法律は、公布後 6 月が経過した日から施行する。

第 2 条 (床衝撃音性能検査に関する適用例) ～ 略 ～

(以 上)