

住宅供給に関する規則

1995年2月11日 建設部令第6号 新規制定
2015年2月27日 国土交通部令第186号 全部改正
2022年2月28日 国土交通部令第1112号 最新改正

所管：国土交通部住宅基金課

第1章 総則

第1条(目的) この規則は、「住宅法」第54条（第1項第二号ロ目を除く。）、第54条の2、第56条の2、第56条の3、第60条、第63条、第63条の2、第64条及び第65条により住宅及び福利施設を供給する条件、方法及び手続等に関する事項を規定することを目的とする。〈改正 2021. 2. 2〉

第2条(定義) この規則で使用する用語の定義は、次のとおりとする。〈改正 2021. 11. 16〉

一 「供給」とは、住宅法(以下「法」という。)第54条の適用対象となる住宅及び福利施設を分譲又は賃貸することをいう。

二 「住宅建設地域」とは、住宅を建設する特別市、広域市、特別自治市、特別自治道又は市・郡の行政区域をいう。この場合、住宅建設用地を供給するための事業地区等が2以上の特別市、広域市、特別自治市又は市・郡の行政区域にわたる場合には、当該行政区域をすべて同一の住宅建設地域とみなす。

二の二 「成年者」とは、「民法」による成年者及び次の各目のいずれかに該当する世帯主である未成年者をいう。この場合、次の各目の子及び兄弟姉妹は、未成年者と同一の世帯別住民登録票（「住民登録法」第7条による世帯別住民登録票をいう。以下同じ。）に登録されなければならない。

イ. 子を育てる場合

ロ. 直系尊属の死亡、失踪宣告及び行方不明等により兄弟姉妹を扶養する場合

二の三 「世帯」とは、次の各目の者（以下「世帯員」という。）により構成された集団（住宅供給申請者が世帯別住民登録票に登録されていない場合は除く。）をいう。

イ. 住宅供給申請者

ロ. 住宅供給申請者の配偶者

ハ. 住宅供給申請者の直系尊属（住宅供給申請者の配偶者の直系尊属を含む。以下同じ。）であって、住宅供給申請者又は住宅供給申請者の配偶者と同一の世帯別住民登録票に登録されている者

ニ. 住宅供給申請者の直系卑属（直系卑属の配偶者を含む。以下同じ。）であって、住宅供給申請者又は住宅供給申請者の配偶者と世帯別住民登録票に共に登録されている者

ホ. 住宅供給申請者の配偶者の直系卑属であって、住宅供給申請者と世帯別住民登録票に共に登録されている者

三 「世帯主」とは、世帯別住民登録票上における世帯主たる成年者をいう。

三の二 「単独世帯主」とは、世帯別住民登録票に配偶者及び直系尊卑属がいない世帯主をいう。

- 四 「無住宅世帯構成員」とは、世帯員全員が住宅を所有していない世帯の世帯主をいう。
- 五 「住宅供給面積」とは、事業主体が供給する住宅の床面積（「建築法施行令」第119条第1項第三号による床面積をいう。）をいう。
- 六 「登録事業者」とは、法第4条により登録をした住宅建設事業者をいう。
- 七 「当せん者」とは、次の各目のいずれかに該当する者をいう。ただし、分譲転換されない公共賃貸住宅（「公共住宅特別法」第2条第一号イ目による公共賃貸住宅をいう。以下同じ。）の入居者として選定された者を除き、法第65条第2項により当せん又は供給契約が取り消された者及びその供給申請が無効となった者は、当せん者とみなす。
- イ. 第3条第2項第一号及び第五号による住宅について、当該事業計画承認日当時、入居対象者として確定された者
- ロ. 第3条第2項第七号イ目による住宅について、当該管理処分計画認可日当時、入居対象者として確定された者
- ハ. 第3条第2項第七イ目及び第八号による住宅の供給を受けた者
- ニ. 次の地域において第19条第5項により入居者として選定された者
- 1) 法第63条第1項による投機過熱地区(以下「投機過熱地区」という。)
- 2) 法第63条の2第1項第一号により指定される調整対象地域(以下「請約過熱地域」という。)
- ホ. 第27条から第32条まで、第35条から第49条まで、「公共住宅特別法施行規則」第19条により入居者に選定された者(第27条第5項及び第28条第10項第一号による 先着順の方法により住宅を供給を受ける者は除く。)
- ヘ. 第26条又は第26条2により予備入居者として選定された者であって、事業主体と供給契約を締結した者（第26条第5項本文又は第26条の2第4項により最初に予備入居者として選定する場合であって、棟・号数配分の抽選に参加して棟・号数配分を受け、契約を締結していない者を含む。)
- ト. 第47条の3により入居者として選定された者
- チ. 法第80条により住宅償還社債を購入した者(償還前に中途売却した者又は住宅分譲前に現金で償還を受けた者を除く。)
- リ. 法第64条第2項ただし書及び同条第3項により韓国土地住宅公社(「韓国土地住宅公社法」による韓国土地住宅公社をいう。以下同じ。)
- 又は事業主体が取得した地位の譲渡を受けた者
- ヌ. 「公共住宅特別法施行令」第2条第1項第五号による分譲転換公共賃貸住宅(以下「分譲転換公共賃貸住宅」という。)
- の供給を受けた者
- ル. 分譲転換公共賃貸住宅の入居者が退去したことにより事業主体に明け渡された住宅の供給を受けた者
- 七の二 「分譲権等」とは、「不動産取引申告等に関する法律」第3条第1項第二号及び第三号に該当する住宅に関する次の各目のいずれかに該当する地位をいう。
- イ. 住宅の供給を受ける者として選定された地位
- ロ. 住宅の入居者として選定された地位
- ハ. 売買を通じて取得しているイ目又はロ目の地位
- 七の三 「小型・低価住宅等」とは、専用面積60平方メートル以下であり、別表1第1号イ目2)による価格が8千万ウォン(首都圏は1億3千万ウォン)以下である住宅又は分譲権等をいう。
- 八 「加点制」とは、次の各目の加点項目について別表1の基準を適用して算定した点数(以下「加点制点数」という。)
- イ. 無住宅期間
- ロ. 扶養家族数

- ハ、法第 56 条第 2 項による住宅請約総合貯蓄（以下「住宅請約総合貯蓄」という。）加入期間
- 九 「事前請約」とは、事業主体（第 18 条各号の事業主体は除く。）が第 24 条の 2 により事前当せん者を募集することに応募することをいう。
- 十 「事前当せん者」とは、事前請約により募集された入居者をいう。

第 3 条(適用対象) この規則は、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建築物として、法第 15 条第 1 項による戸数以上建設又は供給する建築主及び法第 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、第 15 条から第 26 条まで、第 28 条から第 32 条まで、第 50 条から第 53 条まで、第 56 条、第 57 条、第 59 条から第 61 条までにおいて同じ。）が法第 15 条により事業計画承認（「建築法」第 11 条による建築許可を含む。）を受けて建設する住宅及び福利施設の供給に対し、適用する。〈改正 2016. 8. 12〉

2 第 1 項にかかわらず、次の各号の住宅を供給する場合には、当該号で定める規定に限り適用する。ただし、次の各号の住宅を当該者に供給して、残余の住宅（第四号、第六号及び第六号の二を除く。）が法第 15 条第 1 項による戸数以上の場合、その残余の住宅を供給する場合は、この限りでない。〈改正 2019. 11. 1〉

- 一 次の各目の住宅：第 4 条第 1 項から第 3 項まで（ロ目により法人が軍人に供給するために建設する住宅の場合には、第 4 条第 1 項による居住要件を適用しない。）、第 22 条、第 52 条、第 54 条及び第 57 条
 - イ、法第 5 条第 3 項による雇用者である事業主体がその所属労働者に供給するために建設する住宅
 - ロ、国家機関、地方自治体又は法人が公務員（公務員年金受給権者を含む）、軍人（軍人年金受給権者を含む。）又はその所属労働者に供給する住宅を他の事業主体に委託して建設する場合、その委託により建設する住宅（「公共住宅特別法」第 2 条第一号による公共住宅（以下「公共住宅」という。）は除く。）
- 二 法第 80 条により発行される住宅償還社債を購入した者に供給するために建設する住宅：第 4 条、第 22 条、第 54 条及び第 57 条
- 三 保険会社が当該保険会社の保険契約者に供給するため保険資産として建設する賃貸住宅：第 4 条、第 22 条及び第 52 条
- 四 公共賃貸住宅の入居者が退去したことにより事業主体に明け渡された住宅：第 4 条、第 22 条、第 52 条及び第 57 条
- 五 法第 5 条第 2 項による住宅組合がその組合員に供給するために建設する住宅：第 22 条、第 52 条及び第 57 条
- 六 法第 64 条第 2 項ただし書により韓国土地住宅公社又は事業主体が取得した地位に基づき供給する住宅：第 19 条、第 22 条、第 52 条、第 57 条及び第 59 条
- 7. 次の各目の住宅：第 22 条及び第 57 条
 - イ、「都市及び住宅環境整備法」による整備事業（住居環境改善事業は除く。）又は「空き家及び小規模住宅整備に関する特例法」による街路住宅整備事業、小規模再建築事業により建設される住宅であって、「都市及び住居環境整備法」第 74 条による管理処分計画又は「空き家及び小規模住宅整備に関する特例法」第 29 条による事業施行計画により土地等所有者又は組合員に供給する住宅
 - ロ、「都市及び住居環境整備法」による再開発事業で建設される住宅であって、地方自治体、韓国土地住宅公社又は地方公社が当該整備区域内の賃借人に供給するために当該組合から買い取った住宅又は当該整備区域内に建設する住宅
- 八 次の各目の住宅：第 22 条、第 54 条及び第 57 条
 - イ、公共事業の施行に伴う移転対策用として供給する次の住宅
 - 1) 公共事業の施行者が直接建設する住宅

- 2) 公共事業の施行者が他の事業主体に委託して建設する住宅
- 3) 公共事業の施行者が移転対策対象者に住宅を供給するため造成した宅地の供給を受けた事業主体が建設する住宅
- 4) 公共事業の施行者から宅地の供給を受けた移転対策対象者がその宅地に建設する住宅
- ロ. 「国家均衡発展特別法」第18条により首都圏に所在している移転対象公共機関が首都圏以外の地域に移転する場合、当該公共機関の従事者に供給するために建設する住宅であって、主務部長官の要請により国土交通部長官が認定する住宅
- ハ. 「産業立地及び開発に関する法律」第6条により指定及び開発されたオゾン生命科学団地に移転する公共機関の従事者のために、忠清北道清原郡及びこれに隣接する住宅建設地域に建設する住宅であって、主務部長官の要請により国土交通部長官が確認する住宅
- ニ. 外国人（「外国人投資促進法」第2条第1項第一号による外国の国籍を保有している個人をいう。）の居住を目的として造成する住宅団地に建設する住宅
- ホ. 「経済自由区域の指定及び運営に関する法律」第9条の3により体育施設と連携して建設する住宅であって、産業通商資源部長官が定める基準に従い経済自由区域の投資誘致のため入居が必要であると認められる者に対し供給する戸建て住宅
- 九. 法第2条第二十号による都市型生活住宅として建設する住宅（〔「住宅法施行令」（以下「令」という。）第10条第2項ただし書により都市型生活住宅と都市型生活住宅以外の住宅を1の建築物として共に建築する場合であって、都市型生活住宅以外の住宅が法第15条第1項による戸数未滿に該当する場合には、都市型生活住宅以外の住宅を含む。）：第15条、第16条、第18条、第19条第1項、第20条から第22条まで、第32条第1項及び第59条）
- 3 第1項にかかわらず、次の各号の住宅を供給する場合には、この規則を適用しない。ただし、第二号による住宅を建設して、官舎又は宿所として使用しない場合は、この限りでない。
 - 一 政府施策の一環として国、地方自治団体又は地方公社が建設する農村住宅
 - 二 国家機関、地方自治団体又は法人が公務員、軍人又はその所属勤労者の官舎又は宿所として使用するために建設する住宅（敷地の所有権を確保せず、他の事業主体に委託して、その事業主体の名義で建設する場合は、特別市、広域市及び京畿道内の市の地域を除く地域で建設する住宅に限る。）
 - 三 社団法人韓国愛の家建設運動連合会が無住宅者に供給するために建設する住宅<新設 2009. 9. 17>
 - 四 外国政府との協定により韓国に永住帰国する同胞のために建設する住宅
- 4 削除<2018. 11. 11>

第4条(住宅の供給対象) 住宅の供給対象は、次の各号の基準による。<改正 2021. 5. 8>

- 一 国民住宅及び第3条第2項第一号による住宅は、入居者募集公告日現在、当該住宅建設地域に居住する成年者たる無住宅世帯構成員に対し、1世帯1住宅（供給を申請する場合には、1世帯1名をいう。以下同じ。）の基準により供給する。
- 二 民営住宅（第3条第2項第一号による住宅を除く。）は、入居者募集公告日現在、当該住宅建設地域に居住する成年者に対し、1人1住宅の基準により供給する。ただし、「住宅法」第2条第九号による土地賃貸付分譲住宅（以下「土地賃貸付分譲住宅」という。）は、1世帯1住宅の基準により供給する。
- 三 第一号及び第二号にかかわらず、次の各目の地域において供給する住宅は、当該住宅建設地域に居住しない者も供給対象に含めるものとし、特別市長、広域市長、特別自治市長、市長（「済州特別自治道設置及び国際自由都市造成のための特別法」第15条第2項による行政市の市長を含む。以下同じ。）及び郡守は、行政区域の変更によ

り住宅建設地域が変更される場合、変更前の住宅建設地域又はそのうちの一定区域の居住者を供給対象に含めることができる。

イ. 「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条第二号による予定地域（同法第15条第一号により指定が解除された地域を含む。以下「行政中心複合都市予定地域」という。）

ロ. 「道庁移転のための都市建設及び支援に関する特別法」第6条により指定された道庁移転新都市開発予定地区

ハ. 「公共機関地方移転に伴う革新建設及び支援に関する特別法」第6条により指定された革新都市開発予定地区

ニ. 「企業都市開発法」第5条により指定された企業都市開発区域

ホ. 「駐韓米軍基地移転による平澤市等の支援等に関する特別法」第2条第五号による平澤市等

ヘ. 「産業立地及び開発に関する法律」第2条第八号による産業団地

ト. 法第63条の2第1項第二号により指定された調整対象地域（以下「萎縮地域」という。）

2 国民住宅又は第3条第2項第一号による住宅の供給対象は、次の各号のいずれかに該当する日から入居時まで無住宅世帯構成員でなければならない。ただし、入居者として選定された後又は住宅建設事業計画上の入居対象者として確定された後、結婚又は相続により無住宅世帯構成員の資格を喪失することとなる者及び供給契約後入居することができる地位を譲り受けた者は、この限りでない。〈改正 2016. 8. 12〉

一 第27条により一般供給する住宅は、入居者募集公告日

二 第3条第2項第一号により雇用主である事業主体がその所属勤労者に対して供給する住宅は、当該住宅の事業計画承認日（事業計画承認日までに入居対象者が決定されなかった場合には、第52条第5項により事業主体が入居対象者名簿を確定し、市・道知事に通報した日）

3 次の各号に該当する地域に居住する成年者が当該地域内にある他の住宅建設地域の住宅の供給を受けようとする場合には、供給対象とみなす。〈改正 2018. 12. 11〉

一 ソウル特別市、仁川広域市及び京畿道地域（以下「首都圏」という。）

二 大田広域市、世宗特別自治市及び忠清南道

三 忠清北道

四 光州広域市及び全羅南道

五 全羅北道

六 大邱広域市及び慶尚北道

七 釜山広域市、蔚山広域市及び慶尚南道

八 江原道

4 10年以上長期服務中の軍人は、当該住宅建設地域に居住していなくても、第1項第一号及び第二号の適用に当たり、当該住宅建設地域に居住するものとみなす。ただし、首都圏において建設される住宅の供給を受けようとする場合には、当該住宅建設地域ではない首都圏居住者とみなす。〈改正 2017. 11. 24〉

5 特別市長、広域市長、特別自治市長、市長又は郡守は、投機を防止するため必要な場合には、入居者募集公告日現在当該住宅建設地域における居住期間が一定期間以上の者に対し住宅を優先供給させることができる。この場合、当該住宅建設地域が首都圏の投機加熱地区である場合には、2年以上の居住期間を定めて、同一順位においては、その居住期間以上居住している者に対し、優先供給させなければならない。〈改正 2021. 5. 28〉

6 特別市長・広域市長・特別自治市長・市長又は郡守は、事前請約者に第5項により住宅を優先供給させる場合、事前請約申請者が当該住宅建設地域で居住した期間は入居者募集公告日を基準に算定する。ただし、事前請約者は、事前当せん者募集公告日現在、当該住宅建設地域に居住していなければならない。〈新設 2021. 11. 16〉

7 第5項及び第6項による居住期間は、入居者募集公告日を基準に逆算したとき、継続して国内に居住している期間をいい、次の各号のいずれかに該当する期間は、国内に居住していないものとみなす。この場合、次の各号による期間を算定するとき、入国日から7日以内に同一国に出国した場合には、国外に居住し続けるものとみなす。〈新設 2019. 11. 1、改正 2020. 4. 17、2021. 11. 16〉

- 一 国外に引き続き90日を超えて居住した期間
- 二 国外に居住した全期間が年間183日を超える期間

8 第7項にかかわらず、世帯員のうち住宅供給申請者のみが生業に直接従事するために国外に滞在している場合には、国内に居住しているものとみなす。〈新設 2020. 9. 29、改正 2021. 11. 16〉

9 第5項から第8項までの規定にかかわらず、25年以上長期服務中の軍人であつて、国防部長官が定める要件に該当し、国防部長官が推薦する軍人は、首都圏(投機過熱地区は除く。)で建設される住宅を供給しようとする場合、当該住宅建設地域に居住しなくても、当該住宅建設地域の優先供給対象者とみなす。〈新設 2021. 2. 2、改正 2021. 11. 16〉

10 第24条の2により事前当せん者を募集する場合、次の各号の事項は、事前当せん者募集公告日から入居者募集公告日まで継続して維持されなければならない。〈新設 2021. 11. 16〉

- 一 第4条第1項第一号、第28条第8項、第35条から第46条まで及び別表1第1号イ目1)による無住宅世帯構成員要件
- 二 第28条により住宅を所有し、事前当せん者に選定された場合には、事前当せん者募集公告日当時所有している住宅数

第2章 入居者貯蓄

第1節 入居者貯蓄の加入及び使用

第5条(入居者貯蓄取扱機関) 法第56条第3項による入居者貯蓄取扱機関(以下「入居者貯蓄取扱機関」という。)として指定を受けようとする「銀行法」による銀行(以下「銀行」という。)は、別紙第1号書式の申請書を国土交通部長官に提出しなければならない。この場合、国土交通部長官は、「電子政府法」第36条第1項による行政情報の共同利用を通じ、事業者登録証の写しを添付させなければならない。〈改正 2021. 2. 2〉

2 国土交通部長官は、入居者貯蓄取扱機関を指定するときは、別紙第2号書式の指定書を発給しなければならない。〈改正 2021. 2. 2〉

第6条(入居者貯蓄加入) 法第56条第2項による入居者貯蓄(以下「入居者貯蓄」という。)に加入しようとする者は、別紙第3号書式の申請書を入居者貯蓄取扱機関に提出しなければならない。〈改正 2021. 2. 2〉

2 入居者貯蓄取扱機関は、入居者貯蓄加入申請を受理した場合には、法第56条の2により指定・告示された住宅請約業務遂行機関(以下「住宅請約業務遂行機関」という。)に依頼し、申請人が他の入居者貯蓄に加入しているか否かを確認しなければならない。〈改正 2021. 2. 2〉

第7条(入居者貯蓄の通帳使用) 入居者貯蓄に加入した者は、当該入居者貯蓄の通帳を使用して分譲住宅又は分譲転換公共賃貸住宅の入居者(事前当せん者を含む。)として選定された場合(第58条第1項及び第58条の2第1項により当せんが取り消された場合を除く。)には、同一通帳により他の住宅の供給を申請することができない。〈改正 2021. 11. 16〉

[全文改正 2017. 11. 24]

第7条の2（住宅請約業務遂行機関の業務） 法第56条の2の「国土交通部令で定める業務」とは、次の各号の業務をいう。〈改正 2021. 11. 16〉

- 一 第6条第3項による入居者貯蓄加入の有無の確認
- 二 入居者貯蓄の現状・実績管理
- 三 住宅請約総合貯蓄加入（順位）証明書発行
- 四 第19条第5項による入居者募集及び選定代行
- 四の二 事前当せん者募集及び選定代行
- 五 第24条第2項による申請受付情報の保管
- 五の二 第24条の6第2項による事前請約受付情報の保管
- 六 第50条第1項による請約受付、入居者選定及び同・湖割配業務の代行
- 七 第52条（第52条の3で準用する場合を含む。）による入居対象者の資格確認
- 八 第52条の2（第52条の3で準用する場合を含む。）による入居者資格及び供給順位等情報の事前提供
- 九 第56条第3項による入居者資格制限者名簿の管理
- 十 第57条及び第57条の2による当せん者及び事前当せん者名簿の管理
- 十一 第58条及び第58条の2による不適格当せん者及び事前当せん者名簿の管理
- 十二 その他請約業務遂行のために国土交通部長官が必要と認めて告示する業務

2 国土交通部長官は、必要と認めるときは、住宅請約業務遂行機関の長に第1項各号の事項を報告させ、所属公務員にその事務所に出入りして必要な検査をすることができる。

[本条新設 2021. 2. 2]

第8条（入居者貯蓄実績等の報告） 住宅請約業務遂行機関は、毎月末日現在の特別市・広域市・特別自治市・都又は特別自治道（以下「市・道」という。）別次の各号の事項について入居者貯蓄取扱機関の資料を取りまとめ、翌月15日までに国土交通部長官に報告しなければならない。〈改正 2021. 2. 2〉

- 一 入居者貯蓄加入現況と貯蓄実績
- 二 その他国土交通部長官が求める事項

第2節 住宅請約総合貯蓄

第9条（加入及び納入条件） 住宅請約総合貯蓄は、何人も加入することができる。

2 住宅請約総合貯蓄の納入期間は、加入した日から住宅（分譲転換しない公共賃貸住宅を除く。）の入居者として選定された日までとする。

3 住宅請約総合貯蓄の加入者は、毎月約定された日に約定された金額（以下「月納入金」という。）を納入するものとし、月納入金は2万ウォン以上50万ウォン以下とする。

〈改正 2017. 11. 24〉

第10条（月納入金を先納又は延滞した場合等の処理） 住宅申請総合貯蓄の加入者は、第9条第3項にかかわらず、貯蓄総額が別表2による民営住宅申込預託基準金額の最高限度を超過しない範囲で月納入金を超過する金額を先納することができる。

2 第1項により先納した金額は、月納入金を先納したものとみなされ、その金額が24回の月納入金合計を超過する場合、超過する金額は、月納入金を先納したものと認めない。

3 住宅申請総合貯蓄加入者が月納入金を延滞して納入した場合、その延滞して納入した月納入金は、次の算式により算定された日（1日未満は算入しない。）に納入されたものとみなす。

預託総日数 － 先納総日数

$$\text{回数別納入認定日} = \text{約定納入日} + \frac{\text{納入回数}}{\text{納入回数}}$$

4 次の各号のいずれかに該当する場合、第 27 条による月納入金の納入回数は、各号で定める基準により算定する。〈改正 2018. 12. 11〉

- 一 納入回数（第 2 項により先納したと認められる納入回数を含む。）が順次納入回数（加入した日から加入者が供給申請する住宅の入居者募集公告日まで月納入金を納入しなければならない回数をいう。）を超える場合：順次納入回数のみ認める。
- 二 未成年者（成年者でない場合のみ該当する。以下同じ。）であって、納入した回数が 24 回を超える場合：24 回の納入回数のみ認める。

5 次の各号のいずれかに該当する場合、第 27 条による貯蓄総額は、各号で定める基準により算定する。

- 一 月納入金が 10 万ウォンを超える場合：当該月納賃金を 10 万ウォンと算定する。
- 二 未成年者であって、納入した貯蓄総額が 24 回の月納入金合計を超える場合：24 回の月納入金合計のみ認める。

6 第 28 条第 2 項及び同条第 4 項ただし書により加点制を適用して入居者を選定する場合であって、別表 1 第 2 号ロ目の入居者貯蓄加入期間を算定するとき、未成年者として加入した期間が 2 年を超過する場合には、2 年のみ認定する。

[全文改正 2017. 11. 24]

第 11 条（住宅申請総合貯蓄加入義務） 国民住宅又は民営住宅に申約しようとする者は、入居者募集公告日現在住宅申請総合貯蓄に加入していなければならない。ただし、第 31 条、第 32 条、第 35 条から第 39 条まで、第 42 条及び第 44 条により優先供給又は特別供給を受ける住宅に請約しようとする場合であって、この規則により住宅申請総合貯蓄加入可否に別に定めた場合は、この限りでない。

[全文

改正 2017. 11. 24]

第 12 条（住宅申請総合貯蓄の加入者名義変更等） 住宅申請総合貯蓄の加入者名義は、加入者が死亡してその相続人名義に変更する場合を除いては変更することができない。

2 削除〈2016. 12. 30〉

3 第 1 項により住宅請約総合貯蓄の加入者名義を変更しようとする者は、証明書類を添付して入居者貯蓄取扱機関に申請しなければならない。〈改正 2017. 11. 24〉

4 削除〈2016. 12. 30〉

第 13 条（住宅申請総合貯蓄の解約による処理） 住宅申請総合貯蓄を解約する場合には、次の各号により元金及び利子を支給する。

- 一 元金及び利子は住宅申請総合貯蓄を解約するときに一度に支給する。
- 二 利子は、韓国銀行が発表する預金銀行定期預金加重平均受信金利等を考慮し、住宅申請総合貯蓄の加入日から解約日までの期間に応じて国土交通部長官が定めて告示する金利を適用して算定する。
- 三 住宅申請総合貯蓄加入日から 1 月以内に解約する場合には、利子を支給しない。

第 14 条（解約された住宅申請総合貯蓄に関する特例） 住宅申請総合貯蓄を解約した者が次の各号の区分により住宅申請総合貯蓄納入金を再納入する場合には、従前の住宅申請総合貯蓄は解約されないものとみなす。〈改正 2021. 11. 16〉

一 第 57 条第 4 項第四号に該当する者又は第 58 条の 3 第 1 項により事前当せん者選定が

取り消された者がその事実を通知された日から 1 年以内に住宅請約総合貯蓄納入金を

再納入する場合

二

第 58 条により当せんが取り消された者が当せんが取り消された日から 1 年以内に住宅申請総合貯蓄納入金を再納入する場合

三

分譲転換しない公共賃貸住宅の入居者に選定された者が住宅申請総合貯蓄を解約した日から 1 年以内に住宅申請総合貯蓄納入金を再納入する場合

四

事前当せん者の地位を放棄した者がその名簿を事業主体が住宅請約業務遂行機関に通知した日から 1 年以内に住宅申請総合貯蓄納入金を再納入する場合

第 3 章 入居者募集及び住宅供給申請

第 1 節 入居者募集時期及び条件

第 15 条(入居者募集時期) 事業主体(令第 16 条により土地所有者及び登録事業者が共同事業主体である場合には、登録事業者をいう。以下、この条において同じ。)は、次の各号の要件を具備した場合には、着工と同時に入居者を募集することができる。〈改正 2018. 12. 11〉

一 住宅が建設される敷地(法第 15 条第 3 項により入居者を工区別に分割して募集した住宅又はこの規則第 28 条第 10 項第二号により入居者を分割して募集した住宅に入居者がいる場合には、その入居者が所有する土地を除く。以下、この条において同じ。)の所有権を確保すべきこと(法第 61 条第 6 項により住宅が建設される敷地を信託した場合を含む。以下、この条において同じ。)。ただし、法第 22 条及び法第 23 条による売渡請求訴訟(以下、この号において「売渡請求訴訟」という。)対象敷地であって、次の各目のいずれかに該当する場合には、法第 49 条による使用検査前までに当該住宅建設敷地の所有権を確保しなければならない。

イ. 売渡請求訴訟を提起して、裁判所の勝訴判決(判決が確定することを要求しない。)を受けた場合

ロ. 所有者の確認が困難な敷地について売渡請求訴訟を提起して、法第 23 条第 2 項及び第 3 項による鑑定評価額を供託した場合

ハ. 事業主体が所有権を確保することができない敷地であって、法第 15 条により最初に事業計画承認を受けた日以後、所有権が第三者に移転された敷地について売渡請求訴訟を提起して、第 23 条第 2 項及び第 3 項による鑑定評価額を供託した場合

二 次の各目のいずれかに該当する機関から「住宅都市基金法施行令」第 21 条第 1 項第一号による分譲保証(以下「分譲保証」という。)を受けること

イ. 「住宅都市基金法」第 16 条による住宅都市保証公社

ロ. 「保険業法」第 2 条第五号による保険会社(同法第 4 条第 1 項第二号エ目の保証保険を営む保険会社に限る。)のうち国土交通部長官が指定する保険会社

2 事業主体は、第 1 項第一号の要件は備えたものの、同項第二号の要件を備えていない場合には、当該住宅の使用検査について第一号各目の要件を全て備えた登録事業者(「建設産業基本法」第 9 条により一般建設業登録をした登録事業者又は令第 17 条第 1 項に適合する登録事業者をいう。)2 人以上の連帯保証を受けてその公証を受けた場合には、第二号各目の区分による建築工程に達した後に入居者を募集することができる。〈改正 2016. 8. 12、2018. 9. 18、2019. 12. 6〉

一 登録事業者の要件

イ. 施工権のある登録事業者であって、前年度又は当該年度の住宅建設実績が 100 戸又は 100 世帯以上の者であること

- ロ. 前年度又は当該年度の住宅建設実績が 100 戸又は 100 世帯以上の者の中で資本金及び住宅建設実績等を考慮して特別自治市長・特別自治道知事・市長・郡守・区庁長（以下「市長・郡守・区庁長」という。）が認める者であること
- ハ. 「独占規制及び公正取引に関する法律」第 2 条による事業主体の系列会社ではないこと

二 建築工程の基準

- イ. アパートの場合：全体の棟の骨組み工事が完了したとき
- ロ. 連立住宅、多世帯住宅、単独住宅の場合
 - 1) 分譲住宅：組積工事が完成したとき
 - 2) 公共賃貸住宅：左官工事が完成したとき

3 第 1 項及び第 2 項にかかわらず、法第 54 条第 1 項第二号イ目により事業主体又は施工者が令別表 1 又は「建設産業基本法施行令」別表 6 による営業停止処分を受けたとき又は「建設技術振興法施行令」別表 8 による罰点を受けた場合には、別表 4 で定める基準による建築工程に達した後に入居者を募集することができる。ただし、第 2 項による入居者募集時期が別表 4 で定める基準による入居者募集時期よりも遅い場合には、第 2 項による。
<改正 2018. 9. 18>

4 削除<2021. 11. 16>

第 16 条（入居者募集条件） 事業主体は、住宅が建設される敷地の所有権を確保しているものの、その敷地に抵当権・仮登記担保権・仮差押・仮処分・傳賃権・地上権及び登記される不動産賃借権等（以下「抵当権等」という。）が設定されている場合には、その抵当権等を抹消しなければ入居者を募集することができる。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 2016. 8. 12、2019. 11. 1>

- 一 事業主体が令第 71 条第一号又は第二号による融資を受けるために当該金融機関に対して抵当権等を設定した場合
- 二 抵当権等の抹消訴訟を提起して裁判所の勝訴判決（判決が確定されることを要求しない。）を受けた場合。この場合、事業施行者は、法第 49 条による使用検査前までに当該住宅建設敷地の抵当権等を抹消しなければならない。
- 二 次の各目のいずれかに該当する区分地上権が設定された場合であって、区分地上権者の同意を受けた場合
 - イ. 「道路法」第 28 条による区分地上権
 - ロ. 「都市鉄道法」第 12 条による区分地上権
 - ハ. 「鉄道の建設及び鉄道施設維持管理に関する法律」第 12 条の 3 による区分地上権

2 事業主体は、敷地の使用承諾を受けて住宅を建設する場合には、入居者を募集する前に当該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。

- 一 敷地の所有者が国又は地方自治体である場合
- 二 事業主体が公共事業の施行者と宅地分譲契約を締結し、当該公共事業で造成された宅地を使用できる権原を確保した場合

3 事業主体は、入居者を募集しようとするときは、市長・郡守・区庁長から第 15 条による着工確認又は工程確認を受けなければならない。

第 17 条（建築工程確認書の発行） 令第 47 条第 1 項による監理者（以下「監理者」という。）は、第 16 条第 3 項及び第 60 条第 6 項による建築工程確認書を事業主体から当該工程の履行を完了した事実を通知された日から 3 日以内に発行しなければならない。<改正 2016. 8. 12>

第 18 条（入居者募集要件の特例） 次の各号のいずれかに該当する事業主体は、第 15 条及び第 16 条にかかわらず、入居者を募集することができる。〈改正 2019. 11. 1〉

- 一 国、地方自治体、韓国土地住宅公社、地方公社又は「公共住宅特別法施行令」第 6 条第 1 項による公共住宅事業者
- 二 第一号に該当する者が単独又は共同で総持分の 50 パーセントを超えて出資した不動産投資会社

第 2 節 入居者募集手続

第 19 条（入居者募集方法） 事業主体は、公開募集の方法により入居者を募集しなければならない。

2 事業主体（入居者貯蓄取扱機関が第 50 条第 1 項により請約受付を代行する場合には、入居者貯蓄取扱機関を含む。）は、インターネット受付の方法により入居者を募集するものとし、情報脆弱階層等インターネット受付の方法により申請ができない者の場合には、訪問受付の方法により申請を行うことができるように措置しなければならない。〈改正 2016. 12. 30、2018. 5. 4〉

3 第 2 項にかかわらず、次の各号の要件を全て満たす場合には、訪問受付の方法により入居者を募集することができる。〈新設 2018. 5. 4〉

- 一 第 4 項各号のいずれかに該当する地域で供給する住宅ではないこと
- 二 第 20 条第 1 項による入居者募集承認者（以下「入居者募集承認者」という。）がインターネット受付の方法により入居者を募集することが困難であると認めること
- 三 第 31 条から第 33 条までの規定又は第 35 条から第 46 条までの規定により入居者を募集する場合であること

4 次の各号のいずれかに該当する地域で供給を受ける住宅の入居者を募集する場合（第 34 条により入居者を募集する場合は除く。）であつて、第 27 条第 1 項第一号又は第 28 条第 1 項第一号による第 1 順位請約申請を受け付ける場合には、当該住宅建設地域に居住する者その他の地域に居住する者の請約申請受付日をそれぞれ異なる日に定めるものとし、当該住宅建設地域に居住する者の請約申請受付日がその他の地域に居住する者の請約申請受付日より優先するようにしなければならない。〈新設 2017. 7. 3、改正 2017. 9. 20、2017. 11. 24、2018. 5. 4、2021. 5. 28〉

- 一 投機過熱地区
- 二 申請過熱地域

5 事業主体は、次の各号のいずれかに該当する場合、住宅請約業務遂行機関に依頼し、当該住宅建設地域に居住する無住宅世帯構成員である成年者を対象にインターネット受付の方法で入居者を募集しなければならない。この場合、抽選の方法で入居者を選定しなければならない。〈新設 2018. 12. 11、改正 2021. 2. 2、2021. 5. 28〉

- 一 第 26 条第 5 項ただし書又は第 28 条第 10 項第一号にかかわらず、第 59 条第 2 項本文による供給契約締結日以前に供給申請を受けて入居者を選定しようとする場合
- 二 第 26 条第 5 項ただし書にかかわらず、投機過熱地区及び請約過熱地域で入居者を選定しようとする場合

第 20 条（入居者募集承認及び通報） 事業主体（第 18 条各号の事業主体は除く。）は、入居者を募集しようとする場合には、次の各号の書類を備えて市長・郡守・区庁長の承認を受けなければならない。この場合、市長・郡守・区庁長は、「電子政府法」第 36 条第 1 項による行政情報の共同利用を通じて土地登記事項証明書を確認しなければならない。〈改正 2019. 11. 11〉

- 一 入居者募集公告案

- 二 第 15 条及び第 17 条による保証書、公証書、建築工程確認書及び敷地使用承諾書（該当する者に限る。）
- 三 第 50 条の 2 第 1 項による教育の終了を証明する書類（法第 54 条の 2 第 2 項による分譲代行者に第 50 条の 2 第 1 項による業務を代行させる場合に限る。）
- 2** 第 18 条各号の事業主体は、入居者を募集しようとする場合には、入居者募集内容を国土交通部長官及び住宅請約業務遂行機関に通知しなければならない。〈改正 2021. 2. 2〉
- 3**
- 3** 第 1 項による申請を受けた市長・郡守・区庁長は、次の各号の事項を確認しなければならない。〈改正 2019. 11. 1〉
 - 一 事業主体又は施工者が第 15 条第 3 項に該当するか否か。この場合、法第 85 条による協会又は「建設産業基本法施行令」第 10 条による建設産業総合情報網を通じて確認しなければならない。
 - 二 第 16 条第 1 項第三号各目による区分地上権者の同意の有無（第 1 項後段により確認した土地登記事項証明書に第 16 条第 1 項第三号各号による区分地上権が設定されている場合に限る。）
- 4** 第 1 項及び第 2 項による承認又は通知は、国土交通部長官が指定する電子情報処理システムを通じて行うことができる。〈改正 2018. 9. 18〉
- 5** 市長・郡守・区庁長は、第 1 項による申請を受理した場合、申請日から 5 日以内に承認の可否を決定しなければならない。ただし、法第 57 条による分譲価上限適用住宅の場合には、10 日以内に決定しなければならない。やむを得ない事由がある場合には、5 日の範囲で延長することができる。〈改正 2016. 8. 12、2018. 9. 18〉
- 6** 市長・郡守・区庁長は、第 5 項により入居者募集公告案を承認した場合、その承認内容を次の各号の者にそれぞれ通知しなければならない。〈改正 2016. 8. 12、2018. 9. 18、2021. 2. 2〉
 - 一 国土交通部長官
 - 二 住宅請約業務遂行機関
 - 三 住宅都市基金受託者（「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の運用・管理に関する事務を委託又は再委託された者をいう。）
 - 四 分譲保証機関（第 15 条第 1 項第二号各目の機関をいう。以下同じ。）
 - 五 法第 85 条第 1 項により設立された協会
- 7** 事業主体は、第 5 項により承認を受けた入居者募集公告案の内容のうち、第 21 条第 3 項ただし書による重要事項が変更される場合には、第 1 項により市長・郡守・区庁長の承認を受けなければならない。〈新設 2021. 2. 2〉

第 21 条（入居者募集公告） 事業主体は、入居者を募集しようとするときは、入居者募集公告を当該住宅建設地域住民が広く見ることができる日刊新聞、管轄市・郡・自治区のインターネット・ホームページ又は当該住宅建設地域居住者が容易に接することができる一定の場所に掲示して公告しなければならない。ただし、首都圏及び広域市において 100 戸又は 100 世帯（事前請約の方法により供給する住宅の戸数又は世帯数を含む。）以上の住宅を供給する場合又は市長・郡守・区庁長が投機及び過熱競争のおそれがあると認める場合には、日刊新聞に公告しなければならない。市長・郡守・区庁長は、インターネットにも掲示させることができる。〈改正 2021. 11. 16〉

2 入居者募集公告は、最初の請約申請受付日の 10 日前にしなければならない。ただし、市長・郡守・区庁長は、第 35 条及び第 36 条による特別供給の場合であって、供給物量が少ない場合又は請約関心が低いと判断される等の場合には、5 日前に短縮することができる。〈改正 2017. 7. 3、2019. 11. 1〉

3 入居者募集公告には、次の各号の事項が含まなければならない。ただし、日刊新聞に公告する場合には、第一号から第九号まで、第十一号、第二十三号、第二十五号及び第

二十六号に該当する事項のうち重要事項のみを含めることができ、文字サイズは9号以上にしなければならない。〈改正 2016. 8. 12、2018. 2. 9、2018. 5. 4、2018. 12. 11、2019. 11. 1、2021. 5. 28〉

- 一 事業主体名、施工会社名、連帯保証人及び事業主体の登録番号又は指定番号
- 二 監理会社名及び監理金額
- 三 住宅の建設位置及び供給世帯数（特別供給及び団体供給がある場合には、供給方法別に世帯数を区分しなければならない。）
- 四 入居者を分割して募集する場合には、分割募集時期及び分譲時期別住宅供給に関する情報
- 五 第32条第1項により住宅を優先供給する場合には、その対象住宅に関する情報
- 六 「都市及び住居環境整備法」第79条第2項、第3項、第5項及び第6項又は「空き家及び小規模住宅整備に関する特例法」第34条第2項、第3項、第5項及び第6項の供給対象者に対する住宅の供給がある場合、当該世帯数及び供給面積
- 七 法第15条第3項により工区別に入居者を募集する場合には、他の工区の住宅建設戸数数、戸当たり住宅供給面積、入居者募集時期、工事着工予定日、入居予定日等に関する情報
- 八 戸当たり又は世帯当たり住宅供給面積及び敷地面積
- 九 住宅の供給申請資格、申請時の添付書類、申請日時及び場所
- 十 住宅の供給申請方法
- 十一 分譲価格及び賃貸保証金、賃貸料及び申込金・契約金・中途金・残金（法第49条第1項ただし書による棟別使用検査又は同条第4項ただし書による仮使用承認を受ける場合の残金を含む。）等の納付時期及び納付方法
- 十二 「共同住宅分譲価格の算定等に関する規則」第3条第3項第一号による基本選択品目の種類
- 十三 「共同住宅分譲価格の算定等に関する規則」第3条第3項第一号による基本選択品目を除く部分の分譲価格
- 十四 「共同住宅分譲価格の算定等に関する規則」第4条第1項各号の追加選択品目費用。この場合、追加選択品目別に区分して費用を表示しなければならない。複数の追加選択品目を一度に選択するようにはならない。
- 十五 「共同住宅分譲価格の算定等に関する規則」第11条第5項による鑑定評価機関が評価した宅地に対する鑑定評価額と当該鑑定評価機関
- 十六 「共同住宅分譲価格の算定等に関する規則」別表1の3第3号により建築費加算費用の認定を受けた共同住宅性能に関する等級
- 十七 分譲保証機関の分譲保証又は賃貸保証金に対する保証を受けた場合には、その内容
- 十八 入居者に対する融資支援内容
- 十九 分譲転換公共賃貸住宅である場合には、その分譲転換時期や分譲予定価格の算出基準等分譲転換条件に関する事項
- 二十 付帯施設及び福利施設の内容（住民運動施設の場合には施設の種類及び数）
- 二十一 「住宅建設基準等に関する規定」第64条による環境にやさしい住宅の性能水準
- 二十二 入居者又は予備入居者の選定の日時及び方法
- 二十三 当せん者発表の日時、場所及び方法
- 二十四 二重当せん者及び不適格当せん者の処理及び契約解除に関する事項
- 二十五 入居者の契約日・契約場所等の契約事項
- 二十六 入居予定日
- 二十七 塗装工事、家具工事、タイル工事、台所用具工事及び衛生器具工事の状態を確認するための入居者の事前訪問に関する事項
- 二十八 法第22条及び第23条による売却請求の進行状況

二十八の二 第 16 条第 1 項第三号による区分地上権に関する事項

二十九 法第 39 条により発行された共同住宅性能に対する等級

二十九の二 「住宅建設基準等に関する規則」第 6 条の 2 による駐車場車路及び出入口の高さ

三十 その他市長・郡守・区庁長が必要と認める事項

4 市長・郡守・区庁長は、事業主体に第 3 項各号の事項のほか、住宅供給申請者が住宅供給契約締結時に知るべき事項その他の必要事項を受付場所に別途掲示公告した後、別途の案内書を作成して住宅供給申請者に交付させることができ、第 3 項第十号によりインターネットを活用して供給申請を受ける場合には、供給申請を受けるインターネット・ホームページにも掲示させることができる。

5 第 3 項第八号により共同住宅の供給面積を世帯別に表示する場合には、住居の用途にのみ使用される面積（以下「住宅専用面積」という。）で表示しなければならない。ただし、住宅専用面積以外に次の各号の共用面積を別途表示することができる。

一 住宅共用面積：階段、廊下、玄関等共同住宅の地上階にある共用面積

二 その他共用面積：住居共用面積を除いた地下階、管理事務所、老人亭等の共用面積

6 事業主体は、国民住宅のうち住宅都市基金の支援を受ける住宅を供給する場合には、入居者募集公告に当該住宅が政府が無住宅国民のために低金利の資金を支援した住宅であることを明確に明らかにしなければならない。〈改正 2016. 8. 12、2021. 2. 2〉

7 事業主体は、土地賃貸住宅を供給する場合には、入居者募集公告に土地賃貸住宅であることを明示しなければならない。

第 22 条（モデル住宅の建設基準等） 法第 60 条第 2 項により仕上げ資材の供給価格を表示する場合には、当該資材等に、供給価格及び価格表示事由を記載した横 25cm、縦 15cm 以上の表示を設置しなければならない。〈改正 2016. 8. 12〉

2 仮設建築物であるモデル住宅は、モデル住宅が建設される敷地に隣接した敷地の境界線から 3m 以上離れた場所に建築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には、1.5m 以上離れた場所に建築することができる。

一 モデル住宅の外壁及び軒が耐火構造及び不燃材料で設置される場合

二 モデル住宅を建築しようとする敷地の該当境界線に隣接した敷地が道路、公園、広場その他の建築が許容されない空地である場合

3 モデル住宅の各戸に設置するバルコニーを、居室等に拡張して設置する場合には、一般人が知ることができるよう、バルコニー部分を表示しなければならない。

4 仮設建築物であるモデル住宅は、次の各号の要件を充足しなければならない。

一 各戸から外部に直接避難することができる出口を 1 ヶ所以上設置し、直接地上に通じる直通階段を設置すべきこと

二 各戸内には、「消防施設設置維持及び安全管理に関する法律」第 9 条第 1 項により告示された火災安全基準に適合した能力単位 1 以上の消火器 2 個以上を配置すべきこと

5 国土交通部長官は、必要と認められる場合には、事業主体に、インターネットを活用して運用するモデル住宅（以下「サイバー・モデル住宅」という。）を展示させることができる。この場合、サイバー・モデル住宅の細部基準は、国土交通部長官が定めることができる。〈改正 2008. 3. 14、2013. 3. 23〉

6 削除〈2016. 12. 30〉

第 3 節 住宅供給申請方法

第 23 条（住宅供給申請書の交付及び申請書類） 事業主体（第 50 条第 1 項により請約受付業務を入居者貯蓄取扱機関から代行する場合には、入居者貯蓄取扱機関をいう。以下、こ

の条において同じ。)は、別紙第4号書式の国民住宅供給申請書又は別紙第5号書式の民営住宅供給申請書を備え置き、供給申請者に交付しなければならない。〈改正 2016. 8. 12〉

2 住宅の供給申請をしようとする者は、次の各号の書類を事業主体に提出しなければならない。ただし、第二号、第三号、第五号及び第七号から第九号までの規定による書類は、住宅の供給申請時に提出せず、供給契約を締結する前に提出させることができる。〈改正 2021. 11. 16〉

一 住宅供給申請書(インターネットを活用して住宅の供給申請をする場合には、事業主体が定める電子文書である申請書をいう。)

二 世帯主又は世帯員である事実を証明する次の各目の書類

イ. 住民登録票謄本(過去の住所変動事項及び変動事由、世帯構成日及び事由、発生日等が含まれなければならないが、入居者募集公告日以後に発行されたものに限る。)

ロ. 「家族関係の登録等に関する法律」による家族関係証明書

三 住民登録証の写し又は旅券の写し

四 別紙第6号書式による誓約書(次の各目のいずれかに該当する者に限り、電子文書を含む。)

イ. 国民住宅の供給を受けようとする者

ロ. 投機過熱地区又は請約過熱地域で供給を受ける住宅を第1位の資格で供給を受けようとする者

ハ. 無住宅世帯構成員に特別供給を受ける住宅の供給を受けようとする者

ニ. ロ目以外の地域で加点制を適用して入居者を選定する民営住宅の供給を受けようとする者

ホ. 事前請約の方法により住宅の供給を受けようとする者

ヘ. 第28条第8項及び第11項により投機過熱地区、請約過熱地域、首都圏及び広域市で供給を受ける住宅を既存所有住宅の処分条件として優先供給を受けようとする者

五 特別供給対象であることを証明する次の各目の書類(特別供給を受けようとする者に限る。)

イ. 国家機関、地方自治体等関係機関の長の推薦書又は認定書

ロ. 国家機関、地方自治体、韓国土地住宅公社又は地方公社で発行する特別供給対象であることを立証する書類

六 入居者貯蓄取扱機関又は電算処理指定機関が発行する請約貯蓄、請約預金、請約賦金又は住宅請約総合貯蓄加入(順位)証明書

七 外国居住期間を証明する次の各目の書類

イ. 出入国事実証明願

ロ. 旅券の写し

ハ. その他外国居住期間を証明する書類

八 居住地等を確認することができる次の各目の書類

イ. 国内に居住する大韓民国国民 住民登録証の写し又は住民登録票の謄本若しくは抄本

ロ. 在外国民 国内居所申告証の写し

ハ. 外国人 外国人登録証の写し

九 別表第1第1号イ目2)による小型・低価住宅の価格を確認することができる書類(第28条による一般供給を申請する場合であって、小型・低価住宅として認定を受けようとする場合に限る。)

3 住宅供給申請者は、居住地等の変更があった場合には、その変更事項を証明する書類(国家又は地方自治体が発給するものに限る。)を提出しなければならない。〈改正 2018. 12. 11〉

4 事業主体は、住宅供給申請者の供給順位又は無住宅期間の事実の有無等を確認するため必要な場合には、住宅所有の有無を証明することができる次の各号のいずれかに該当する書類を提出させることができる。この場合、住宅の所有又は無住宅期間は、次の各号で定めた日を基準として算定するものとし、第一号と第二号の処理日付が異なる場合には、最初に処理された日を基準とする。〈改正 2018. 12. 11、2019. 11. 1〉

- 一 建物登記事項証明書：登記受付日
- 二 建築物台帳謄本：処理日
- 二の二 分譲権等に関する契約書：「不動産取引申告等に関する法律」第3条により申告された供給契約締結日
- 二の三 第2条第七号の二八目による分譲権等の売買契約書
 - イ. 分譲権等の売買後「不動産取引届出等に関する法律」第3条により申告された場合には、申告書上の売買代金完納日
 - ロ. 分譲権等を贈与その他の事由により処分した場合、事業主体との契約書上の名義変更日
- 三 その他住宅の所有の有無を証明することができる書類：市長又は郡守等公共機関が認定する日

第24条(住宅供給申請書類の管理) 事業主体又は入居者貯蓄取扱機関は、第23条第2項各号の書類のうち入居者として選定されなかった者の書類は、受付日から6月間保管し、入居者として選定された者の書類は、受付日から5年間保管しなければならない。

2 住宅請約業務遂行機関は、事業主体又は入居者貯蓄取扱機関から提出を受けて保管する請約受付情報（入居者選定及び棟・戸数配分に必要な情報に限る。）を第1項による受付日から10年間保管しなければならない。〈改正 2021. 2. 2〉

3 事業主体、入居者貯蓄取扱機関及び住宅請約業務遂行機関は、関係機関の要請がある場合には、第1項及び第2項により保管する書類を提出しなければならない。〈改正 2021. 2. 2〉

第4節 住宅事前請約〈新設 2021. 11. 16〉

※訳注：「請約」は、一般に「申請」と翻訳されるが、住宅法制においては、金融機関に住宅請約口座を作って積み立てると、一定期間後に新築分譲マンションを買う資格が得られる制度を意味する。関連用語として「請約通帳」、「住宅請約」などが用いられる。

第24条の2(事前当せん者募集時期) 事業主体(第18条各号の事業主体は除く。)は、公共宅地の供給を受けて住宅を建設・供給しようとする場合、第15条第1項にかかわらず、住宅の建築設計案が完成したときから事前当せん者を募集することができる。

[本条新設 2021. 11. 16]

第24条の3(事前当せん者募集承認及び通報) 事業主体は、第24条の2により事前当せん者を募集する場合には、次の各号の書類を添付して市長・郡守・区庁長の承認を受けなければならない。この場合、市長・郡守・区庁長は、「電子政府法」第36条第1項による行政情報の共同利用を通じて土地登記事項証明書を確認しなければならない。

- 一 事前当せん者募集公告案
- 二 第50条の2第1項による教育の修了を証明する書類（法第54条の2第2項による分譲代行者に第50条の2第1項による業務を代行させる場合のみ該当する。）
- 三 公共宅地供給契約書等事業主体が住宅が建設される敷地の所有権を確保したことを証明できる書類
- 四 住宅建築設計案

五 国土交通部長官が定める機関の検証を受けた推定分譲価格に関する検証書

2 市長・郡守・区庁長は、事業主体が供給を受けた公共宅地の造成・供給に関する事業計画等の許可・承認・認可権者等に当該事業計画等の写しの提出を要請することができる。この場合、許可・承認・認可権者等は、特別な事由がない限り、要請に応じなければならない。

3 事業主体は、第1項により承認を受けた事前当せん者募集公告案の内容のうち、第24条の4第2項ただし書による事項が変更される場合には、第1項により市長・郡守・区庁長の承認を再び受けなければならない。

4 事前当せん者募集承認に関しては、第20条第3項から第6項までの規定を準用する。
[本条新設 2021. 11. 16]

第24条の4(事前当せん者募集公告) 事業主体は、事前当せん者を募集しようとするときは、最初の事前請約申請受付日の10日前までに事前当せん者募集公告を日刊新聞、管轄市・郡・自治区のインターネット・ホームページ又は当該住宅建設地域の居住者が容易にアクセスすることができる一定の場所に掲示して公告しなければならない。ただし、首都圏及び広域市において100戸又は100世帯(事前請約の方式により供給する住宅を含む全体戸数又は世帯数をいう。)以上の住宅を供給する場合又は市長・郡守・区庁長が投機及び過熱競争のおそれがあると認める場合には、日刊新聞に公告しなければならないが、市長・郡守・区庁長はインターネットにも掲示させることができる。

2 第1項による事前当せん者募集公告には、第21条第3項第一号(連帯保証人は除く。)、第三号、第八号、第十号及び第二十四号の事項並びに次の各号の事項が含まれなければならない。ただし、日刊新聞に公告する場合には、第一号から第五号までに該当する事項及び第21条第3項第一号(連帯保証人は除く。)、第三号、第八号の事項のみを含むことができ、文字サイズは9号以上とする。

- 一 住戸別平面図。この場合、供給面積表示に関しては、第21条第5項を準用する。
- 二 事前請約の申請資格、申請時の整備書類、申請日時及び場所
- 三 推定分譲価格、第15条第1項による入居者募集時期(推定時期をいう。)及び推定入居時点
- 四 事前当せん者発表日時、場所及び方法
- 五 事前当せん者の契約日・契約場所等契約締結に関する事項
- 六 事前請約申請時の留意事項
- 七 その他市長・郡守・区庁長が必要と認める事項

3 事業主体は、第2項ただし書にかかわらず、日刊新聞に同項第一号の住戸別平面図を公告することが困難である場合には、事業主体が運営するインターネット・ホームページに住戸別平面図を別に公告しなければならない。この場合、事業主体は、日刊新聞に住戸別平面図を別に公告するインターネット・ホームページアドレスを表示しなければならない。

4 事前当せん者募集公告に関しては、第21条第4項から第7項までを準用する。
[本条新設 2021. 11. 16]

第24条の5(住宅供給申請書交付及び申請書類に関する規定の準用) 事前請約申請書の交付及び事前請約申請者が提出すべき書類に関しては、第23条を準用する。

[本条新設 2021. 11. 16]

第24条の6(事前請約書類の管理) 事業主体又は入居者貯蓄取扱機関は、第24条の5で準用する第23条第2項各号の書類のうち、事前当せん者として選定されていない者が提出した書類は、受付日から6月間保管し、事前当せん者に選定された者が提出した書類は、

第 21 条第 3 項第九号による申請日の初日から起算して 5 年が経過する日まで保管しなければならない。

2 住宅請約業務遂行機関は、事業主体又は入居者貯蓄取扱機関から提出されて保管する請約受付情報（入居者選定及び棟・住戸割当てに必要な情報に限る。）を第 21 条第 3 項第九号による申請日の最初日から起算して 10 年が経過する日まで保管しなければならない。

3 事業主体、入居者貯蓄取扱機関及び住宅請約業務遂行機関は、関係機関の要請がある場合には、第 1 項及び第 2 項により保管する書類を提出しなければならない。

[本条新設 2021. 11. 16]

第 4 章 住宅供給方法

第 1 節 住宅供給の基準

第 25 条(住宅の供給方法) 住宅の供給方法は、一般供給、優先供給及び特別供給に区分する。

2 事業主体は、入居者を選定する場合、棟・号数は、抽選の方法により割り当てる。

3 次の各号の住宅建設地域において供給する住宅の供給申請者のうち同一順位内では、当該住宅建設地域の居住者（第 4 条第 5 項による居住期間要件を充足する者に限る。）が優先する。〈改正 2016. 5. 19、2017. 11. 24〉

- 一 第 4 条第 1 項第三号イ目による行政中心複合都市予定地域
- 二 第 4 条第 1 項第三号ロ目による道庁移転新都市開発予定地区
- 三 第 4 条第 1 項第三号ハ目による革新都市開発予定地区
- 四 第 4 条第 1 項第三号ニ目による企業都市開発区域
- 五 第 4 条第 1 項第三号ホ目による平澤市等
- 六 第 4 条第 1 項第三号ヘ目による産業団地
- 六の二 萎縮地域
- 八 第 4 条第 3 項各号に該当する地域

4 事業主体が、入居者（事前当せん者を含む。以下、この項において同じ。）及び予備入居者を選定したときは、その事実を、遅滞なく、事業主体のインターネット・ホームページ（第 18 条第二号による事業主体の場合には、「不動産投資会社法」第 2 条第五号による資産管理会社のインターネット・ホームページをいう。）に公告し、住宅供給申請者が住宅請約業務遂行機関のインターネット・ホームページにおいてその選定の有無を個別に確認することができるようにしなければならない。この場合、事業主体は、住宅供給申請者の要請がある場合には、入居者又は予備入居者として選定された者に対し携帯電話文字メッセージによりその選定事実を通知することができる。〈改正 2021. 1. 16〉

5 削除〈2017. 11. 24〉

6 国土交通部長官は、必要な場合には、令第 27 条第 3 項第二号により首都圏又は広域市地域の住宅難解消のために国土交通部長官が指定する地域において建設する住宅又は労働者住宅等法令により建設する住宅若しくは政府施策の一環として建設する住宅については、供給方法、入居者管理方法及び入居者資格確認手続等を別に定めてこれを告示しなければならない。〈改正 2016. 8. 12〉

7 事業主体は、第 31 条から第 33 条まで又は第 35 条から第 46 条までによる優先供給又は特別供給対象住宅の入居者を選定し、残余の住宅の入居者は、第 35 条から第 46 条までによる他の供給類型の特別供給申請者のうち、入居者として選定されない者を対象に抽選の方法により選定しなければならない。〈新設 2018. 5. 4〉

8 事業主体は、第 7 項及び第 47 条により入居者を選定し、残余の住宅は、第 27 条又は第 28 条により住宅の一般供給申請者に対し供給する。〈新設 2018. 5. 4〉

第 26 条（一般供給予備入居者の選定） 事業主体は、第 27 条及び第 28 条により入居者を選定する場合には、順位に応じて一般供給対象住宅数の 40 パーセント以上(小数点以下は切り上げる。)の予備入居者を選定しなければならない。ただし、第 2 順位まで入居者を募集した結果、供給申請者数が一般供給対象住宅数の 140 パーセント未満の場合には、入居者を選定されなかった供給申請者全員を予備入居者とする。〈改正 2017. 9. 20、2017. 11. 24〉

2 事業主体は、第 28 条第 2 項及び同条第 4 項ただし書により加点制を適用して入居者を選定する住宅の予備入居者を選定する場合、第 1 順位で加点制が適用される供給申請者のうち、加点が高い者（加点が同じ場合には、抽選を通じて選定された者を先順位の予備入居者として定め、次順位の予備入居者は、加点制が適用されない第 1 順位供給申請者の中から抽選の方法により定める。〈改正 2017. 9. 20〉

3 事業主体は、加点制が適用されない住宅の予備入居者を選定する場合には、抽選の方法により予備入居者を選定しなければならない。〈改正 2019. 12. 6〉

4 事業主体は、第 1 項から第 3 項までによる順番が含まれた予備入居者の現状を、最初の供給契約締結日から 60 日まで（予備入居者がなくなった場合には、それまでとする。）インターネット・ホームページ（第 18 条第二号による事業主体の場合には、「不動産投資会社法」第 2 条第五号による資産管理会社のインターネット・ホームページをいう。）に公開しなければならない。〈改正 2016. 5. 19〉

5 事業主体は、入居者として選定された者のうち当せんが取り消された者、供給契約を締結していない者若しくは供給契約を解約した者がいる場合又は第 26 条の 2 第 5 項により供給を受ける住宅がある場合には、第 52 条第 3 項及び第 57 条第 8 項による消命期間が経過した後、第 1 項から第 3 項までにより選定された予備入居者に対し順番に従い供給するものとし、最初に予備入居者を入居者として選定する場合には、当せん取消又は未契約物量及び当該住宅の棟・住戸を公開した後、棟・住戸を割り当てる抽選への参加意思を表示した予備入居者に対して抽選の方法により棟・住戸を割り当てて供給しなければならない。ただし、予備入居者がいない場合には、当該住宅建設地域に居住する無住宅世帯構成員である成年者に対し、1 人 1 住宅の基準で公開募集の方法により事業主体が別に供給方法を定めて供給することができる。〈改正 2017. 9. 20、2018. 5. 4、2018. 12. 11、2021. 5. 28〉

6 予備入居者として選定された者が他の住宅の供給を申請して入居者として選定された場合には、第 5 項本文により予備入居者として住宅を供給することができず、棟・住戸を割り当てる抽選にも参加することができない。〈改正 2018. 5. 4〉

7 事業主体は、第 5 項により予備入居者を入居者として選定した場合には、30 日以内に別紙第 7 号書式により予備入居者の順番及び順番に応じた供給仕様等を市長・郡守・区庁長に報告しなければならない。ただし、第 18 条各号のいずれかに該当する事業主体は例外とする。〈改正 2016. 5. 19〉

8 第 7 項による報告を受けた市長・郡守・区庁長は、予備入居者選定の適正性を確認しなければならない。

9 予備入居者の地位は、第 4 項による公開期間が経過した翌日に消滅し、事業主体は、予備入居者の地位が消滅したときは、予備入居者に関する個人情報を破棄しなければならない。〈新設 2017. 11. 24〉

[題目改正 2018. 5. 4]

第 26 条の 2（特別供給予備入居者の選定） 事業主体は、第 35 条から第 46 条までの規定（第 31 条から第 33 条までの規定又は第 35 条から第 46 条までの規定により入居者を選定し、残余の住宅がある場合には第 25 条第 7 項をいう。）により入居者を選定する場合には、特別供給対象住宅数（第 35 条から第 46 条までの規定による特別供給対象住宅水の合計をいう。以下、この項において同じ。）の 40 パーセント以上の予備入居者を選定しなければならない。ただし、入居者を募集した結果、特別供給申請者数（第 35 条から第 46 条まで

の規定による特別供給申請者数の合計をいう。)が特別供給対象住宅数の140パーセント未満の場合には、入居者に選定されない特別供給申請者全員を予備入居者とする。

2 事業主体は、第47条により入居者を選定する場合には、第47条による特別供給対象住宅数の40パーセント以上の予備入居者を選定しなければならない。ただし、入居者を募集した結果、第47条による特別供給申請者数が第47条による特別供給対象住宅数の140パーセント未満の場合には、入居者に選定されない特別供給申請者全員を予備入居者とする。

3 第1項及び第2項による予備入居者の選定及び順番の付与は、抽選の方法とする。

4 事業主体は、特別供給入居者として選定された者のうち、当せんが取り消された者、供給契約を締結しなかった者又は供給契約を解約した者がいる場合には、第52条第3項及び第57条第8項による疎明期間が経過した後、1項から第3項までの規定により選定された予備入居者に対し順番に従い供給するものとし、最初に予備入居者を入居者として選定する場合には、当せん取消又は未契約物量及び当該住宅の棟・住戸を公開した後、棟・住戸を割り当てる抽選への参加意思を表示した予備入居者に対して抽選の方法により棟・住戸を割り当てて供給しなければならない。

5 第4項により予備入居者に供給し、残余の住宅は、第26条により一般供給予備入居者に供給する。

6 第1項から第5項までの規定のほか、予備入居者の公開・選定及び報告等に関しては、第26条第4項及び第6項から第9項までの規定を準用する。

[本条新設 2018. 5. 4]

第2節 一般供給

第27条(国民住宅等の一般供給) 事業主体が国民住宅の入居者を選定する場合には、入居者募集公告日(事前請約の場合には、事前当せん者募集公告日をいう。以下、この条、第28条、第30条、第33条から第38条まで及び第40条から第46条までにおいて同じ。)現在における次の各号の順位に従い、選定しなければならない。〈改正 2021. 11. 16〉

一 第1順位：次の各目のいずれかに該当する者

イ. 首都圏(ハ目及びニ目に該当する場合を除く。)：住宅請約総合貯蓄に加入して1年が経過した者であって、毎月約定納入日に月納入金を12回以上納入した者。ただし、市・道知事は、請約過熱が憂慮される等必要な場合には、請約1順位のための住宅請約総合貯蓄加入期間及び納入回数をそれぞれ24箇月及び24回まで延長して公告することができる。

ロ. 首都圏以外の地域(ハ目及びニ目に該当する場合を除く。)：住宅請約総合貯蓄に加入して6月が経過した者であって、毎月約定納入日に月納入金を6回以上納入した者。ただし、市・道知事は、請約過熱のおそれがある等、必要な場合には、請約1順位のための入居者貯蓄加入期間及び納入回数を24月及び24回まで延長して公告することができる。

ハ. 投機過熱地区又は申請過熱地域：次の要件を全て満たす者

- 1) 住宅申請総合貯蓄に加入して2年が経過した者であって、毎月約定納入日に月納入金を24回以上納入したこと
- 2) 世帯主であること
- 3) 無住宅世帯構成員であって、過去5年以内に無住宅世帯構成員全員が他の住宅の当せん者になっていないこと

ニ. 萎縮地域：住宅申請総合貯蓄に加入して1箇月を経過した者

二 第2順位：第1順位に該当しない者

2 第1項第一号による第1順位内で競争がある場合には、次の各号の順次別に供給する。

一 40㎡を上回る住宅の供給順次

- イ. 3年以上の期間無住宅世帯であって貯蓄総額が多い者
- ロ. 貯蓄総額が多い者
- 二 40㎡以下の住宅の供給順次
 - イ. 3年以上の期間無住宅世帯であって納入回数が多い者
 - ロ. 納入回数が多い者
- 3** 第2項第一号イ目及び第二号イ目による無住宅期間は、次の各号の基準により算定する。
 - 一 入居者募集公告日現在、無住宅世帯構成員全員が住宅を所有していない期間を無住宅期間として算定。この場合、無住宅世帯構成員のうち住宅供給申請者の無住宅期間は、30歳となる日（住宅供給申請者が30歳になる前に婚姻した場合には、「家族関係の登録等に関する法律」による婚姻関係証明書に婚姻申告日として記載された日）から継続して無住宅の期間として算定する。
 - 二 無住宅世帯構成員が住宅を所有した事実がある場合には、その住宅を処分した後、無住宅となった日（2回以上住宅を所有した事実がある場合には最近無住宅となった日をいう。）から無住宅期間を算定
- 4** 次の各号のいずれかに該当する場合には、抽選の方法で入居者を選定する。
 - 一 第1項第二号による第2順位で競争がある場合
 - 二 第2項第一号各目による順次の中で貯蓄総額が同一である場合又は同項第二号各目による順次の中で納入回数が等しく、競争がある場合
- 5** 事業主体は、第1項から第4項までの規定により入居者を選定し、残余の住宅がある場合には、第4条にかかわらず、先着順の方法により入居者を選定することができる。
[題目改正 2016. 8. 12]

第28条(民営住宅の一般供給) 事業主体は、民営住宅の入居者を選定する場合には、入居者募集公告日現在における次の各号の順位に従い、選定しなければならない。〈改正 2018. 12. 11〉

- 一 第1順位： 次の各目のいずれかに該当する者。ただし、85平方メートルを超える公共建設賃貸住宅の入居者を選定する場合には、2住宅以上を所有する世帯に属する者は除く。
 - イ. 首都圏（ハ目及びニ目に該当する場合は除く。）： 次の要件を全て満たす者
 - 1) 住宅申請総合貯蓄に加入して1年が経過して別表2の預託基準金額に相当する金額を納入すること。ただし、市・道知事は請約過熱が懸念される等必要な場合には、請約1順位のための住宅請約総合貯蓄加入期間を24月まで延長して公告することができる。
 - 2) 公共住宅地区（「公共住宅特別法」第2条第二号による公共住宅地区をいい、開発制限区域から解除された面積が当該地区面積の50パーセント以上の場合に限る。）において住宅を供給する場合には、2住宅（土地賃貸住宅を供給する場合には、1住宅をいう。）以上を所有する世帯に属する者ではないこと
 - ロ. 首都圏以外の地域（ハ目及びエ目に該当する場合は除く。）： 住宅申請総合貯蓄に加入して6月が経過して別表2の予置基準金額に相当する金額を納入した者。ただし、市・道知事は申請過熱が懸念される等必要な場合には、請約1順位のための住宅申請総合貯蓄加入期間を12月まで延長して公告することができる。
- ハ. 投機過熱地区又は申請過熱地域： 以下の要件を全て満たす者
 - 1) 住宅請約総合貯蓄に加入して2年が経過した者であって、別表2の預託基準金額に相当する金額を納入したこと
 - 2) 世帯主であること
 - 3) 過去5年以内に他の住宅の当せん者となった者の世帯に属する者ではないこと
 - 4) 2住宅（土地賃貸住宅を供給する場合には1住宅をいう。）以上を所有する世帯に

属する者ではないこと

ニ 萎縮地域：住宅申請総合貯蓄に加入して1月が経過して、別表2の預託基準金額に相当する金額を納入した者

ニ 第2順位：第1順位に該当しない者

2 事業主体は、第1順位において85平方メートル以下の民営住宅の入居者を選定する場合、同一順位内で競争がある場合には、その順位に該当する者に対し、一般供給を受ける住宅のうち次の各号（第三号の場合は、市長・郡守・区庁長が別途定めて公告した場合に限る。）の区分による比率に該当する数（次の各号のうち2以上に該当する場合には、最も高い比率に該当する数をいい、小数点以下は切り上げる。以下、この条において同じ。）の住宅は、加点制を優先的に適用して入居者を選定し、その残余の数の住宅は、抽選の方法により入居者を選定しなければならない。〈改正2017.11.24〉

一 首都圏に指定された公共住宅地区（開発制限区域から解除された面積が当該地区面積の50パーセント以上の場合に限る。）において入居者を選定する場合：100パーセント

二 投機加熱地区において入居者を選定する場合：100パーセント

二の二 請約加熱地区において入居者を選定する場合：75パーセント

三 第一号、第二号及び第二号の二以外の場合：40パーセント以下で市長等が定めて公告する比率

3 削除〈2017.9.20〉

4 事業主体は、第1順位において85平方メートルを超過する民営住宅の入居者を選定する場合、同一順位内で競争がある場合には、抽選の方法により入居者を選定しなければならない。ただし、次の各号の区分による割合に該当する数の住宅は、加点制を優先的に適用して入居者を選定し、その残余の数の住宅は、抽選の方法により入居者を選定しなければならない。〈改正2017.9.20、2017.11.24〉

一 公共建設賃貸住宅の入居者を選定する場合：100パーセント

二 首都圏に指定された公共住宅地区（開発制限区域から解除された面積が当該地区面積の50パーセント以上の場合に限る。）：50パーセント以下で市長・郡守・区庁長が定めて公告する割合

三 投機過熱地区：50パーセント

四 申請過熱地域で入居者を選定する場合：30パーセント

5 削除〈2017.9.20〉

6 第2項及び第4項ただし書により加点制を優先的に適用し、第1順位で入居者を選定する場合、次の各号のいずれかに該当する者は、加点制の適用対象者から除外する。ただし、第2項第三号により入居者を選定する場合には、第一号に該当する者は、加点制の適用対象者に含まれる。〈改正2017.9.20、2018.12.11〉

一 1戸又は1世帯の住宅を所有する世帯に属する者

二 過去2年以内に加点制を適用され、他の住宅の当せん者となった者の世帯に属する者

7 事業主体は、第2項及び第4項ただし書により加点制を適用して加点制点数が同じ場合には、抽選の方法によるものとし、加点制を適用する住宅の入居者として選定できなかった者については、別途の申請手続きなしで抽選制を適用する住宅の抽選対象者に含め、入居者を選定しなければならない。〈改正2017.9.20〉

8 事業主体は、投機過熱地区、請約過熱地域、首都圏及び広域市において第2項から第7項までの規定により抽選の方法で入居者を選定する住宅数より抽選対象者が多い場合は、次の各号の順序により入居者を選定しなければならない。〈新設2018.12.11〉

一 第2項及び第4項ただし書により抽選の方法により供給を受ける住宅数の75パーセント（小数点以下は切り上げる。）を無住宅世帯構成員に供給する。

二 残余の住宅（第一号により無住宅世帯構成員に供給して残余の住宅を含む。）は、無

住宅世帯構成員及び1住宅を所有する世帯に属する者(既存所有住宅処分条件を承諾した者に限る。)を対象に供給する。

三 第一号及び第二号により供給した後残余の住宅は、第1順位に該当する者に供給する。

9 第2順位で競争がある場合には、抽選の方法により入居者を選定しなければならない。〈改正2018.12.11〉

10 事業主体は、次の各号のいずれかに該当する場合には、第4条にかかわらず、先着順の方法により入居者を選定することができる。〈改正2016.8.12、2018.12.11〉

一 第1項から第9項までの規定により入居者を選定し、残余の住宅がある場合

二 分譲住宅について法第49条による使用検査を受け、その全部又は一部を2年以上賃貸(「民間賃貸住宅に関する特別法」及び「公共住宅特別法」により賃貸する場合は除く。)後、入居者募集承認を受けて供給する場合

11 第8項第二号により1住宅を所有する世帯(分譲権等を所有する世帯は除く。)に属する者が住宅を供給しようとする場合には、次の各号の要件を全て備えなければならない。〈新設2018.12.11〉

一 供給を受けた住宅の入居前に既存所有住宅の所有権処分条件を承諾すること

二 供給を受けた住宅の入居予定日以前に既存所有住宅の所有権処分契約に関する次の各号のいずれかに該当する申告をすること又は検認を受けること

イ. 「不動産取引申告等に関する法律」第3条による申告

ロ. 「不動産登記特別措置法」第3条による検認

三 供給を受けた住宅の入居可能日から6月以内に既存所有住宅の所有権処分を完了すること

第29条 削除〈2016.12.30〉

第3節 優先供給

第30条(行政区域の変動による優先供給) 特別市長、広域市長、特別自治市長、市長又は郡守は、市・郡の行政区域の統合により住宅建設地域の変動がある場合、統合前の郡の住宅建設地域において統合日から2年以内に事業主体が民営住宅を供給するときは、統合前の郡の住宅建設地域を別途の住宅建設地域として定めることができる。〈改正2017.9.20〉

2 特別市長、広域市長、特別自治市長、市長又は郡守は、第1順位により民営住宅を供給する事業主体に対し、入居者募集公告日現在第1順位により別途の住宅建設地域として指定された住宅建設地域に一定期間以上居住している者に住宅を優先供給させることができる。〈新設2017.9.20〉

第31条(住商複合建築物に対する優先供給) 建築主は、「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建築物として法第15条第1項による戸数以上で建設して供給する建築物のうち住宅については、当該事業敷地の所有者に対し、1世帯1住宅を基準として優先供給することができる。〈改正2016.8.12〉

第32条(賃貸事業者等に対する優先供給) 市長・郡守・区庁長は、事業主体が民営住宅を供給する場合であって、住宅の供給物量、請約率、賃貸需要等、地域状況を考慮して必要であると認める場合には、次の各号のいずれかに該当する賃貸事業者又は「公共住宅特別法」第4条による公共住宅事業者(第一号、第二号及び第四号の場合には、賃貸事業を行おうとする者を含む。)に住宅の全部又は一部を優先供給させることができる。この場合、市長・郡守・区庁長は、優先供給に関する基準を別途定めることができる。

- 一 「不動産投資会社法」による不動産投資会社
- 二 「資本市長及び金融投資業に関する法律」による集合投資機構
- 三 入居者募集承認当時「民間賃貸住宅に関する特別法」による民間賃貸住宅及び「公共住宅特別法」による公共賃貸住宅を単独住宅は20戸以上、共同住宅は20世帯以上賃貸する者
- 四 所属労働者に賃貸しようとする雇用者（法人に限る。）

2 第1項により住宅の優先供給を受けた者（「公共住宅特別法」第4条による公共住宅事業者（以下「公共住宅事業者」という。）は除く。）は、入居金の残金納付時まで「民間賃貸住宅に関する特別法」第5条により賃貸事業者として登録（変更登録を含む。）し、その登録証の写しを市長・郡守・区庁長及び事業主体に提出しなければならない。〈改正2018.5.4〉

3 事業主体は、第1項により住宅を優先供給を受けた者が第2項により登録証の写しを提出しない場合には、供給契約を取り消し、その結果を市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。

第33条（職場住宅組合に対する優先供給） 事業主体は、国民住宅を入居者募集公告日現在法第11条第5項により設立申告された職場住宅組合（組合員が20人以上の職場住宅組合に限る。）にその建設量の40パーセントの範囲内で優先供給（以下「団体供給」という。）することができる。ただし、第4項による順位別に団体供給を受けることにより、その住宅組合の残りの組合員数が20人に達しない場合には、住宅の団体供給申請においてその数を制限しない。〈改正2016.8.12〉

2 第1項により国民住宅を団体供給を受けようとする職場住宅組合の組合員は、住宅請約総合貯蓄に加入し、毎月約定納入日に月納入金を6回以上納入した者でなければならない。〈改正2016.8.12〉

3 第1項により団体供給を受けようとする職場住宅組合は、次の各号の書類を事業主体に提出しなければならない。

- 一 住宅組合設立申告筆証の写し
- 二 組合員の住宅申請総合貯蓄通帳の写し。この場合、該当職場住宅組合の組合長は、原本を確認しなければならない。

4 事業主体は、団体供給において競争がある場合には、次の各号の順位により供給しなければならない。ただし、同一順位内で競争があるときは、申請組合員の平均貯蓄総額が多い組合に対し優先供給しなければならない。

- 一 第1順位：当該住宅建設地から4キロメートル以内に組合員の職場がある組合
- 二 第2順位：当該住宅建設地から8キロメートル以内に組合員の職場がある組合
- 三 第3順位：当該住宅建設地域に組合員の職場がある組合

第34条（大規模宅地開発地区等での優先供給） 事業主体は、大規模宅地開発地区[「宅地開発促進法」による宅地開発事業が施行される地域（首都圏地域に限る。）、「公共住宅特別法」に公共住宅地区造成事業が施行される地域（首都圏地域に限る。）及び「経済自由区域の指定及び運営に関する法律」による経済自由区域開発事業が施行される区域（以下「経済自由区域開発事業施行」区域という。）であって、面積が66万平方メートル以上の地域をいう。]又は行政中心複合都市予定地域で建設・供給する住宅は、第25条第3項にかかわらず、次の各号の区分により市・道知事が定める期間（当該住宅建設地域が首都圏の投機過熱地区である場合には、2年以上の範囲で定める期間）以上居住している者に優先供給することができる。ただし、首都圏以外の経済自由区域開発事業施行区域であって、面積が66万平方メートル以上の地域で建設・供給する住宅数の30パーセントの範囲では、国土交通部長官が定めるところにより入居者募集公告日現在当該住宅建設地域に広域市長・市長又は郡守が定める期間以上居住している者に優先供給することができ、

その残余の数の住宅の供給については国土交通部長官が定めるところによる。〈改正 2016. 5. 19、2017. 9. 20、2019. 11. 1、2020. 4. 17〉

一 住宅建設地域が特別市・広域市の場合には、当該住宅建設地域居住者に 50 パーセント

ト
一の二 住宅建設地域が行政中心複合都市予定地域である場合には、当該住宅建設地域居住者に行政中心複合都市建設庁長が定めて告示する割合

二 住宅建設地域が京畿道である場合には、当該住宅建設地域居住者に 30 パーセント、京畿道居住者には 20 パーセント。ただし、当該住宅建設地域の住宅供給申請者が供給量に達しない場合には、京畿道居住者供給物量に含める。

2 事業主体が第 1 項により住宅を優先供給する場合、事前請約申請者が当該住宅建設地域で居住した期間は、入居者募集公告日を基準に算定する。ただし、事前請約者は事前当せん者募集公告日当時該当住宅建設地域に居住していなければならない。〈新設 2021. 11. 16〉

3 第 1 項による大規模宅地開発地区が 2 以上の特別市・広域市又は市・郡の行政区域にわたる場合には、国土交通部長官が定めるところによる。〈改正 2021. 11. 16〉

[題目改正 2016. 5. 19]

第 4 節 特別供給

第 35 条(国民住宅の特別供給) 事業主体は、第 4 条第 1 項、同条第 5 項及び第 25 条第 3 項にかかわらず、建設して供給する国民住宅をその建設量の 10 パーセントの範囲で入居者募集公告日現在第 4 条第 3 項による供給対象の無住宅世帯構成員（第二十七号の二に該当する場合は除く。）であって、次の各号のいずれかに該当する者に関係機関の長が定める優先順位基準による順番（第十二号から第十四号まで及び第二十七号の二に該当する場合は除く。）に限り、1 世帯 1 住宅の基準で特別供給することができる。ただし、市・道知事の承認を受けた場合には、10 パーセントを超えて特別供給することができる。〈改正 2016. 8. 12、2017. 7. 26、2018. 2. 9、2018. 5. 4、2018. 12. 11、2019. 8. 16、2021. 2. 2〉

一 「独立有功者例に関する法律」による独立有功者又はその遺族

一の二 「国家有功者等の礼遇及び支援に関する法律」による国家有功者又はその遺族

二 「補訓補償対象者支援に関する法律」による補訓補償対象者またはその遺族

三 「5・18 民主有功者礼遇に関する法律」による 5・18 民主有功者又はその遺族

四 「特殊任務有功者の例及び団体設立に関する法律」による特別任務有功者又はその遺族

五 「参戦有功者例及び団体設立に関する法律」による参戦有功者

六 「除隊軍認知院に関する法律」による長期服務除隊軍人

七 「軍人福祉基本法」第 10 条による 10 年以上服務した軍人

八 「義士等礼遇及び支援に関する法律」第 2 条第 4 号及び第 5 号による義士又は義士の遺族

九 「北朝鮮離脱住民の保護及び定着支援に関する法律」第 2 条第 1 号の規定による北朝鮮離脱住民

十 「軍事停戦に関する協定締結後の拉北被害者の補償及び支援に関する法律」第 2 条第三号による拉北被害者

十一 「国軍捕虜の送還及び待遇等に関する法律」第 2 条第 5 号による登録捕虜（世帯主及び世帯員要件は除く。）

十二 次の各目のいずれかに該当する住宅（関係法令により許可を受けた場合又は申告をして建築しなければならない場合に許可を受けたり申告をしないで建築した住宅は除く。以下、この条において同じ。）を所有している者であって、当該特別市長・広域市長・特別自治市長・市長又は郡守が認める者。ただし、ホ目に該当する住宅の

場合には、関係法令により当該事業施行のための告示等があった日以前から所有している者に限る。

イ. 国、地方自治体、韓国土地住宅公社及び地方公社である事業主体が当該住宅建設事業（「都市及び住居環境整備法」第2条第二号ハ目による再開発事業及び再建築事業は除く。）のために解体する住宅

ロ. 事業主体が公共事業により造成された宅地の供給を受けて住宅を建設する場合、当該公共事業の施行のために撤去される住宅

ハ. 都市・郡計画事業（「都市及び住居環境整備法」による再開発事業及び再建築事業は除く。）により撤去される住宅

ニ. 災害により撤去される住宅

ホ. 市・道知事、韓国土地住宅公社又は地方公社が住宅の耐力構造部等に重大な欠陥が発生し、当該居住者の保護のために移住及び撤去が必要であると認める住宅

ヘ. 「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条による公益事業の施行のために撤去される住宅（イ目からハ目までの規定に該当する事業のために撤去される住宅は除く。）

十三 第十二号に該当する住宅及び「都市及び住居環境整備法」による再開発事業により撤去される住宅の賃借人であって、当該事業のための告示等があった日現在3月以上居住している成年者又は災害が発生した日現在転入届をして居住している成年者

十四 「都市及び住居環境整備法」による住居環境改善事業（開発制限区域内で施行されるものに限る。）により撤去される住宅の賃借人であって、同法施行令別表2第1号イ目による基準日現在3月以上居住している成年者

十五 「日帝下日本軍慰安婦被害者に対する生活安定支援及び記念事業等に関する法律」による日本軍慰安婦被害者

十六 「住宅都市基金法施行令」第3条第1項により住宅都市基金に預託された年金基金又は資金を積立した者。この場合、特別供給を受ける住宅に対する融資金の合計額は、当該年に預託された基金又は資金の総額範囲内で制限することができる。

十七 「障害者福祉法」第32条により障害者登録証が交付された者（知的障害者、精神障害者及び障害の程度が激しい脳病変障害者の場合には、その配偶者を含む。）

十八 「多文化家族支援法」第2条による多文化家族の構成員であって、配偶者と3年以上同じ住所地に居住している者

十九 「公務員年金法」又は「軍人年金法」の適用を受ける公務員又は軍人であって、10年以上勤務した者であって、全家族が国外で2年以上居住し、帰国した者又は政府の人事発令による勤務地移転により全家族が住宅建設地域を異にして居住する者のうち、その事由が発生した日から2年以内の者

二十 科学技術情報通信部長官が国家施策上、国内誘致が必要であると認めて永住帰国させる博士学位所持専門家であって、入国日から2年以内の者

二十一 炭鉱労働者又は工場労働者の住居安定のために特別に建設する住宅の供給を受けようとする炭鉱労働者又は工場労働者

二十二 オリンピック大会、国際技能オリンピック大会及び世界選手権大会（国際競技連盟、国際大学スポーツ連盟、アジア競技大会組織委員会等が主催する大会であって、団体競技の場合には15箇国以上、個人競技の場合には10箇国以上が参加した大会をいう。）で3位以上の成績で入賞した優秀選手及び優秀技能者

二十三 「中小企業人材支援特別法」第3条による同法の適用対象 中小企業に従事する労働者

二十四 次の各目のいずれかに該当する施策を推進するために住宅の特別供給が必要な場合であって、当該市・道知事が定めて告示した基準に該当する者

イ. 地域経済の活性化と競争力の向上

ロ. 外国人投資の推進

- ハ、伝統文化の保存と管理
- 二十五 投資促進又は地域経済の活性化等のために国外で15年以上居住した後、大韓民国に永住帰国又は帰化する在外同胞に住宅の特別供給が必要な場合であって、当該市・道知事が定めて告示する基準に該当する者
- 二十六 「国民体育振興法」第14条の2による大韓民国体育有功者又はその遺族
- 二十七 「一人親家族支援法施行規則」第3条により女性家族部長官が定めて告示する一人親家族
- 二十七の二 特別市長・広域市長・特別自治市長・市長・郡守又は公共住宅事業者が「国家均衡発展特別法」による都市活力増進地域開発事業又は「都市再生活活性化および支援に関する特別法」第2条第1項第七号の都市再生事業に関連して公共賃貸住宅又は都市再生基盤施設（「都市再生活活性化及び支援に関する特別法」第2条第1項第十号の施設をいう。）を供給する目的で取得する土地又は建築物（以下、この号において「土地等」という。）の所有者であって、次の各目の要件を全て満たす者
 - イ、入居者募集公告日現在取得対象土地等のほかに住宅を所有していないこと又は住居専用面積85平方メートル以下住宅1戸又は1世帯を所有していること
 - ロ、売買契約日現在、取得対象土地等を3年以上所有していること
- 二十八 その他法令の規定又は国家施策上特別供給が必要な者であって、主務部長官が国土交通部長官と協議した者

2 第1項第十一号、第十三号から第十五号及び第二十七号に該当する者に対する特別供給は、公共賃貸住宅に限る。

[題目改正 2016. 8. 12]

第36条(85平方メートル以下民営住宅の特別供給) 事業主体は、第4条第1項、第5項及び第25条第3項にかかわらず、建設して供給する85平方メートル以下の民営住宅をその建設量の10パーセントの範囲で入居者募集公告日現在第4条第3項による供給対象である無住宅世帯構成員(第八号の二に該当する場合は除く。)であって、次の各号のいずれかに該当する者に対し関係機関の長が定める優先順位基準により、1回(第一号及び第八号の二に該当する場合は除く。)に限り、1世帯1住宅の基準により特別供給することができる。ただし、市・道知事の承認を受けた場合には、首都圏では15パーセント、その他の地域では20パーセントの範囲で特別供給することができる。〈改正 2016. 5. 19、2018. 5. 4、2018. 12. 11〉

- 一 当該住宅を建設する地域で撤去される住宅を関係法令により当該事業施行のための告示等があった日以前から所有及び居住している者(敷地と住宅の所有者が同一である場合に限るものとし、1世帯1住宅に限る。)
- 二 「独立有功者例に関する法律」による独立有功者又はその遺族
- 二の二 「国家有功者等の礼遇及び支援に関する法律」による国家有功者又はその遺族
- 三 「報勲補償対象者支援に関する法律」による報勲補償対象者又はその遺族
- 四 「5・18民主有功者礼遇に関する法律」による5・18民主有功者又はその遺族
- 五 「特殊任務有功者の例及び団体設立に関する法律」による特別任務有功者又はその遺族
- 六 「参戦有功者例及び団体設立に関する法律」による参戦有功者
- 七 「義士等礼遇及び支援に関する法律」第2条第四号及び第五号による義士又は義士遺族
- 八 第35条第1項第六号、第七号、第九号、第十号、第十五号、第十七号、第十九号、第二十号、第二十二号から第二十四号まで及び第二十六号に該当する者
- 八の二 第35条第1項第二十七号の二に該当する者
- 九 国外で1年以上就職した労働者のうち、帰国日から2年以内の者であって、住宅請約総合貯蓄に加入し、第1順位に該当する者

第 37 条（開発制限区域解除公共宅地住宅の特別供給） 「宅地開発促進法」による宅地開発事業、「都市開発法」による都市開発事業又は「公共住宅特別法」による公共住宅建設事業のために解除された開発制限区域の地域において当該公共事業により造成された宅地又は土地の供給を受けて住宅を建設して供給する事業主体は、その建設して供給する 85 平方メートル以下の分譲住宅を、第 4 条にかかわらず、入居者募集公告日現在無住宅世帯構成員であって次の各号のいずれかに該当する者に対し、1 回に限り、1 世帯 1 住宅の基準により特別供給することができる。ただし、「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 78 条により策定された移住対策の対象者に含まれている者及び移住定着金を支給された者は除く。〈改正 2016. 5. 19、2020. 9. 29、2021. 9. 27〉

- 一 当該公共事業の施行のために撤去される住宅の所有者（「公共住宅特別法施行規則」別表 4 第二号イ目 4）により国民賃貸住宅の入居者として選定された者は除く。）
- 二 「宅地開発促進法施行令」第 13 条の 2 第 5 項第四号により宅地を供給を受けることができる者であって、当該宅地開発事業により造成された宅地を供給を受けることができない者又は供給を受けなかった者
- 三 「都市開発法施行令」第 57 条第 5 項第三号により土地を供給することができる者であって、当該都市開発事業により造成された土地の供給を受けることができない者又は供給を受けなかった者
- 四 「公共住宅特別法施行令」第 24 条第 5 項第四号により土地を譲渡した者であって、その面積が 400 平方メートル以上であり、当該公共住宅建設事業により造成された土地の供給を受けられない者又は供給を受けなかった者

第 38 条（経済自由区域内民営住宅の特別供給） 事業主体は、経済自由区域（「経済自由区域の指定及び運営に関する特別法」による経済自由区域をいう。以下同じ。）内で建設して供給する民営住宅を、第 4 条及び第 28 条にかかわらず、その建設量の 10 パーセントの範囲で入居者募集公告日現在無住宅世帯構成員（外国人の場合は無住宅者をいう。）であって、次の各号のいずれかに該当する者に対し、関係機関の長が定める優先順位基準により 1 世帯 1 住宅の基準により特別供給することができる。ただし、市・道知事の承認を受けた場合には、10 パーセントを超えて特別供給することができる。

- 一 当該経済自由区域に入居する外国人投資企業（「外国人投資促進法」第 2 条第 1 項第六号による外国人投資企業をいう。）の従事者
- 二 次の各目のいずれかに該当する者であって当該市・道知事の承認を受けた者
 - イ、「経済自由区域の指定及び運営に関する特別法」第 22 条により設立された外国教育機関又は国際高等学校の教員又は従事者
 - ロ、「経済自由区域の指定及び運営に関する特別法」第 23 条により開設された外国人専用医療機関又は外国人専用薬局の従事者
 - ハ、経済自由区域内に所在する国際連合機構、「外国人投資促進法施行令」第 2 条第 1 項による国際協力機構その他の国際機関従事者

第 39 条（非首都圏民営住宅の特別供給） 事業主体は、首都圏以外の地域で建設して供給する民営住宅を、第 28 条にかかわらず、その建設量の 10 パーセントの範囲で次の各号のいずれかに該当する者に対し、無住宅世帯構成員を第 1 順位とし、関係機関の長が定める優先順位基準により、1 回に限り、1 世帯 1 住宅の基準により特別供給することができる。ただし、その住宅建設地域の請約率、分譲率、特別供給需要等を考慮して市・道知事の承認を受けた場合には、20 パーセントまで特別供給することができる。

- 一 首都圏から首都圏以外の地域に移転する学校（「水道権整備計画法施行令」第 3 条第一号による学校をいう。）に勤務する者
- 二 首都圏から首都圏以外の地域に移転する工場（「水道権整備計画法施行令」第 3 条

- 第二号による工場をいう。)に勤務する者
- 三 首都圏から首都圏以外の地域に移転する企業のうち「国家均衡発展特別法施行令」第17条第3項により産業通商資源部長官が定める細部基準により支援対象となる企業に勤務する者
- 四 首都圏から首都圏以外の地域に移転する企業研究所（「産業技術革新促進法」第34条による企業研究所をいう。）に勤務する者

第40条（多子世帯特別供給） 事業主体は、建設して供給する住宅をその建設量の10パーセント（出産奨励の目的で地域別出産率、多子家具の請約現況等を考慮して入居者募集承認権者が認める場合には15パーセント）の範囲で入居者募集公告日現在未成年者である3人以上の（胎児を含む。以下同じ。）を持つ無住宅世帯構成員に対し、1回に限り、1世帯1住宅の基準により特別供給することができる。〈改正2016.11.15、2018.5.4〉

2 第1項にかかわらず、第18条各号のいずれかに該当する事業主体が建設して供給する85平方メートル以下の住宅は、当該世帯の月平均所得が前年度都市労働者世帯当たり月平均所得（胎児を含む世帯員数が4人以上の世帯は、世帯員数別世帯当たりの月平均所得をいう。以下同じ。）の120パーセント以下である無住宅世帯構成員に特別供給することができる。〈改正2016.5.19、2016.11.15、2018.5.4、2020.9.29〉

3 胎児及び養子縁組した子を含め、第1項による入居者に選定された場合には、国土交通部長官が定める出産等に関する資料を提出し、又は入居時まで養子縁組が維持されなければならない。〈新設2016.11.15〉

第41条（新婚夫婦特別供給） 事業主体は、建設して供給する85平方メートル以下の住宅をその建設量の20パーセントの範囲で年間住宅建設計画量等を考慮して国土交通部長官が定めて告示する割合の住宅を、第一号各目の要件を全て備えた者に対し、第二号各目の順位により、又は抽選の方法により、1回に限り、1世帯1住宅の基準により特別供給することができる。ただし、第18条各号のいずれかに該当する事業主体が建設して供給する住宅は、30パーセントの範囲で特別供給することができる。〈改正2016.5.19、2018.5.4、2018.12.11、2019.11.1、2020.9.29、2021.2.2、2021.11.16〉

一 供給要件

- イ. 入居者募集公告日現在の婚姻期間（「家族関係の登録等に関する法律」第15条第1項第三号による婚姻関係証明書の届出日を基準として算定する。以下同じ。）が7年以内であること
- ロ. 削除〈2018.5.4〉
- ハ. 無住宅世帯構成員であること。ただし、新婚夫婦は婚姻申告日から入居者募集公告日まで引き続き無住宅者でなければならない。
- ニ. その世帯の月平均所得が次のいずれかに該当すること
- 1) 前年度都市労働者世帯当たり月平均所得の140パーセント（配偶者が所得がある場合には160パーセントとする。）以下であること
 - 2) 前年度都市労働者世帯当たり月平均所得の140パーセント（配偶者が所得がある場合には160パーセントとする。）を超える場合であって、世帯員が所有する不動産の価額の合計が「国民健康保険法施行令」別表4第三号による財産等級のうち、29等級に該当する財産金額の下限と上限を算術平均した金額以下であること。この場合、不動産価額の算定方法は、国土交通部長官が定めて告示する。

二 供給順位

- イ. 第1順位：次のいずれかに該当する場合
- 1) 第一号イ目による婚姻期間中、子を出産（妊娠中又は養子縁組の場合を含む。）して子がいる場合
 - 2) 「民法」第855条第2項により婚姻中の出生者と認められる婚姻以外の出生者が

いる場合

ロ. 第 2 順位：第 1 順位に該当しない場合

2 第 1 項第二号各目による第 1 順位及び第 2 順位の中で競争がある場合には、次の各号の順序により入居者を選定しなければならない。ただし、第 34 条第 1 項の場合には、第一号を適用しない。

一 当該住宅建設地域の居住者。ただし、第 4 条第 1 項各号に該当する地域において住宅供給を申請する場合及び同条第 3 項各号に該当する地域の居住者が当該地域において住宅供給を申請する場合に限る。

二 子の数が多い者

三 子の数が同じ場合には、抽選により選定された者

3 第 1 項による特別供給対象住宅は、次の各号の区分により供給しなければならない。

<改正 2021. 11. 16>

一 特別供給対象住宅数の 50 パーセントは、第 1 項第一号各目の要件を全て備えた者のうち、当該世帯の月平均所得が前年度都市労働者世帯当たり月平均所得の 100 パーセント（配偶者に所得がある場合には 120 パーセント）以下の者に対し、優先供給する。この場合、供給順位は第 1 項第二号及び第 2 項による。

二 特別供給対象住宅数の 20 パーセントは、第 1 項第一号各目の要件を全て備えた者のうち、当該世帯の月平均所得が前年度都市労働者世帯当たり月平均所得の 140 パーセント（配偶者に所得がある場合には 160 パーセント）以下の者に対し、供給する。この場合、供給順位は第 1 項第二号及び第 2 項による。

三 残余の特別供給対象住宅は、第 1 項第一号各目の要件を全て備えた者に対し、抽選の方法により供給する。

4 第 1 項第二号イ目により妊娠又は養子縁組して入居者として選定された場合には、国土交通部長官が定める出産等に関する資料を提出又は入居するまで養子縁組が維持されなければならない。<改正 2018. 5. 4、2020. 9. 29>

第 42 条(外国人特別供給) 事業主体は、建設して供給する住宅をその建設量の 10 パーセントの範囲で入居者募集公告日現在無住宅者(国民住宅の場合には入居者募集公告日から入居時まで無住宅者でなければならない。)である外国人に対し、外国人投資の促進のための施策を推進するために、当該市・道知事が定めて告示する基準により、1 回に限り、1 世帯 1 住宅の基準により特別供給することができる。ただし、市・道知事の承認を受けた場合には、10 パーセントを超えて特別供給することができる。<改正 2016. 8. 12>

第 43 条(生涯初住宅購入者特別供給) 事業主体は、建設して供給する国民住宅をその建設量の 25 パーセントの範囲で入居者募集公告日現在生涯初めて(世帯に属する全ての者が過去住宅を所有した事実がない場合に限る。以下、この条において同じ。)住宅を購入する者であって、次の各号の要件を全て備えた者に対し、1 回に限り、1 世帯 1 住宅の基準により抽選の方法で入居者を選定して特別供給することができる。<改正 2016. 8. 12、2020. 9. 29、2021. 2. 2>

一 第 27 条第 1 項の第 1 順位に該当する無住宅世帯構成員であって、貯蓄額が先納金を含めて 600 万ウォン以上である者

二 入居者募集公告日現在、婚姻中又は子がいる者

三 入居者募集公告日現在勤労者又は自営業者(過去 1 年以内に所得税(「所得税法」第 19 条又は第 20 条に該当する所得に対して納付するものをいう。以下、この条において同じ。)を納付した者を含む。以下、この条において同じ。)であって、5 年以上所得税を納付した者。この場合、当該所得税納付義務者や所得控除、税額控除、税額減免等により納付義務額がない場合を含む。

四 当該世帯の月平均所得が前年度都市労働者世帯当たり月平均所得[4 人以上の世帯は

世帯員数（住宅供給申請者の直系尊属は1年以上同じ住民登録票に掲載されている場合に限る、世帯員数に含める。）別世帯当たり月平均所得をいう。以下、この条において同じ。]の130%以下

2 第1項による特別供給対象住宅数の70パーセントは、第1項各目の要件を全て備えた者であり、当該世帯の月平均所得が前年度都市労働者世帯当たり月平均所得の100パーセント以下である者に対し、抽選の方法により優先供給しなければならない。〈新設2021.2.2〉

3 事業主体は、建設して供給する85平方メートル以下の民営住宅をその建設量の20パーセント（公共宅地以外の宅地に建設して供給する場合には10パーセントをいう。）の範囲で入居者募集公告日現在生涯初めて住宅を購入する者であって、次の各号の要件を全て備えた者に対し、1回に限り、1世帯1住宅の基準により抽選の方法で入居者を選定して特別供給することができる。この場合、単独世帯主及び世帯主と同一の世帯別住民登録票に登録されている者（世帯員は除く。）に対しては、専用面積が60平方メートル以下の住宅のみ特別供給することができる。〈新設2020.9.29、2021.2.2、2021.11.16〉

一 第28条第1項の第1順位に該当する無住宅世帯構成員である者

二 入居者募集公告日現在、次の各目のいずれかに該当する者

イ. 婚姻中の者又は子がいる者

ロ. イ目に該当しない者であって、第四号に該当する者

三 入居者募集公告日現在、労働者又は自営業者であって、5年以上所得税を納付した者。この場合、当該所得税納付義務者が所得控除、税額控除、税額減免等により納付義務額がない場合を含む。

四 当該世帯の月平均所得が次の各目のいずれかに該当すること

イ. 前年度の都市労働者世帯当たりの月平均所得の160%以下であること

ロ. 前年度都市労働者世帯当たり月平均所得の160パーセントを超える場合であって、世帯員が所有する不動産の価額の合計が「国民健康保険法施行令」上限を算術平均した金額以下であること。この場合、不動産価額の算定方法は、国土交通部長官が定めて告示する。

4 第3項による特別供給対象住宅は、次の各号の区分により供給しなければならない。〈改正2021.11.16〉

一 特別供給対象住宅数の50パーセントは、第3項第一号、同項第二号イ目、同項第三号及び第四号イ目の要件を全て備えた者であって、当該世帯の月平均所得が前年度都市労働者世帯当たり月平均所得の130パーセント以下の者に対し、抽選の方法により優先供給する。

二 特別供給対象住宅数の20パーセントは、第3項第一号、同項第二号イ目、同項第三号及び第四号イ目の要件を全て備えた者であって、当該世帯の月平均所得が前年度都市労働者世帯当たり月平均所得の160パーセント以下の者に対し、抽選の方法により供給する。

三 残余の特別供給対象住宅は、第3項各号の要件を全て備えた者に対し、抽選の方法により供給する。

第44条（都市開発事業による撤去住宅所有者に対する特別供給） 事業主体は、都市開発事業（「都市開発法」第11条第1項第五号又は第十一号に該当する者が同法により施行する都市開発事業であって開発面積が33万平方メートル以上の場合に限る。）により造成された土地に建設して供給する85平方メートル以下の民営住宅を入居者募集公告日現在無住宅世帯構成員であって、当該都市開発事業の施行のために撤去される住宅の所有者に対し、1回に限り、1世帯1住宅の基準により特別供給することができる。ただし、「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78条により策定された移住対策の対象者に含まれている者及び移住定着金を支給された者は除く。

第 45 条(国家有功者等特別供給) 事業主体は、2024 年 3 月 31 日までに入居者募集承認を申請(「公共住宅特別法」第 4 条による公共住宅事業者の場合には、入居者募集公告をいう。)して建設・供給する国民住宅を、第 4 条第 1 項、第 5 項及び第 25 条第 3 項にかかわらず、その建設量の 5 パーセント(公共賃貸住宅の場合は 10 パーセント)の範囲で入居者募集公告日現在第 4 条第 3 項による供給対象である無住宅世帯構成員であって、次の各号のいずれかに該当する者に対し、国家報勲処長が定める基準により、1 回に限り、1 世帯 1 住宅の基準により特別供給することができる。

- 一 「独立有功者例に関する法律」による独立有功者又はその遺族
- 二 「国家有功者等の礼遇及び支援に関する法律」による国家有功者又はその遺族
- 三 「報勲補償対象者支援に関する法律」による報勲補償対象者又はその遺族
- 四 「5・18 民主有功者礼遇に関する法律」による 5・18 民主有功者又はその遺族
- 五 「特殊任務有功者の例及び団体設立に関する法律」による特別任務有功者又はその遺族
- 六 「参戦有功者礼遇及び団体設立に関する法律」による参戦有功者

[全文改正 2019. 11. 1]

第 46 条(老父母扶養者に対する特別供給) 事業主体は、建設して供給する住宅をその建設量の 3 パーセントの範囲で入居者募集公告日現在 65 歳以上の直系尊属(配偶者の直系尊属を含む。)を 3 年以上継続して扶養(同じ世帯別住民登録票上に登録されている場合に限る。)している者であって、次の各号の要件を全て備えた者に対し、1 回に限り、1 世帯 1 住宅の基準により特別供給することができる。

- 一 第 27 条及び第 28 条による第 1 順位に該当する者であること
- 二 無住宅世帯構成員(世帯主に限るものとし、被扶養者たる配偶者も無住宅でなければならず、被扶養者たる配偶者が住宅を所有していた期間は無住宅期間から除外する。以下、この条において同じ。)であること

2 第 1 項により特別供給をするときに第 1 順位内で競争がある場合、国民住宅は第 27 条第 2 項の供給方法によるものとし、民営住宅は加点制を適用し、同点の場合には、抽選の方法による。〈改正 2016. 8. 12〉

3 第 1 項にかかわらず、第 18 条各号のいずれかに該当する事業主体は、建設して供給する 85 平方メートル以下の住宅をその建設量の 5 パーセントの範囲で次の各号の要件を全て備えた者に対し、特別供給することができる。〈改正 2016. 5. 19、2020. 9. 29〉

- 一 当該世帯の月平均所得が前年度都市労働者世帯当たり月平均所得(4 人以上の世帯は世帯員数別世帯当たり月平均所得をいう。)の 120 パーセント以下であること
- 二 無住宅世帯構成員であること

第 47 条(移転機関従事者等特別供給) 第 1 項 削除 〈2021. 7. 5〉

2 事業主体は、「道庁移転のための都市建設及び支援に関する特別法」による道庁移転都市において建設して供給する住宅を、次の各号のいずれかに該当する者に対し、1 回に限り、1 世帯 1 住宅の基準により特別供給することができる。〈改正 2021. 5. 24〉

- 一 道庁移転新都市に建設される道庁及び公共機関に勤務するために移住する従事者
- 二 道庁移転新都市に移転又は設立する「国家科学技術競争力強化のための理工系支援特別法」第 2 条第二号による大学の教員又は従事者
- 三 道庁移転新都市に入居する企業、研究機関、医療機関及び公益団体の従事者のうち都市活性化及び投資促進等のために特別供給が必要であると道知事が認める者

3 事業主体は、第一号各目の地域において建設して供給する住宅を、第二号各目のいずれかに該当する者に対し、1 回に限り、1 世帯 1 住宅の基準により特別供給することができる。ただし、2 住宅以上を所有する世帯に属する者は除く。〈改正 2018. 3. 27、2021. 5. 28〉

一 供給地域

イ. 「革新都市造成及び発展に関する特別法」第6条により指定される革新都市開発予定地区及び同法第29条第1項ただし書により個別移転する地域（以下、この項において「革新都市予定地域」という。）

ロ. 当該市・道知事が認める革新都市予定地域付近の住宅建設地域

二 供給対象者

イ. 革新都市予定地域に移転する又は革新都市予定地域に設置する国家機関、地方自治体及び公共機関の従事者

ロ. 革新都市予定地域に移転する又は革新都市予定地域に設立する次に該当する教育機関の教員又は従事者

1) 「幼児教育法」第2条による幼稚園

2) 「小・中等教育法」第2条による学校

3) 「高等教育法」第2条による学校

ハ. 革新都市予定地域に入居する企業、研究機関及び医療機関の従事者のうち都市活性化及び投資促進等のために特別供給が必要である当該市・道知事が認める者

4 事業主体は、当該市・道知事が住宅条件、住宅の需要・供給状況等を考慮して必要と認める場合には、2018年12月31日までに革新都市予定地域で建設して供給する住宅（所属職員の官舎又は宿舎として使用する場合に限る。）を「革新都市造成及び発展に関する特別法」第2条第二号による移転公共機関に特別供給することができる。〈改正2018.3.27〉

5 事業主体は、「济州特別自治道設置及び国際自由都市造成のための特別法」第189条の2により建設される英語教育都市で建設して供給する住宅をその都市に設立される次の各号の学校又は法人に勤めるために転入する者であって、济州特別自治道知事が認める者に対し、1回に限り、1世帯1住宅（外国人の場合は1人1住宅をいう。）の基準により特別供給することができる。

一 「济州特別自治道設置及び国際自由都市造成のための特別法」第182条第1項による外国教育機関のうち、外国大学

二 「济州特別自治道設置及び国際自由都市造成のための特別法」第189条の4による国際学校

三 「济州特別自治道設置及び国際自由都市造成のための特別法」第189条の7により国際学校設立承認を受けた法人。この場合、設立承認後に国際学校の運営を委託した場合は、この限りでない。

四 「济州特別自治道設置及び国際自由都市造成のための特別法」第189条の8により、国際学校の運営を委託された法人

6 事業主体は、「駐韓米軍基地移転による平沢市等の支援等に関する特別法」第2条第五号による平沢市等（以下「平沢市等」という。）で建設して供給する住宅を次の各号のいずれかに該当する者であって、平沢市等の長が認める者に対し、1回に限り、1世帯1住宅の基準により特別供給することができる。

一 大韓民国国民であって、「大韓民国とアメリカ合衆国間の相互防衛条約第4条による施設と区域及び大韓民国での合衆国軍隊の地位に関する協定」第17条による民間人である雇員

二 大韓民国国民であって、「大韓民国とアメリカ合衆国間の韓国労務団の地位に関する協定」第1条によりアメリカ合衆国軍隊のために労力を遂行する韓国労務団の民間人雇員

7 事業主体は、「産業立地及び開発に関する法律」第2条第八号による産業団地（以下、この項において「産業団地」という。）において建設して供給する住宅を、同法施行規則第27条の2により次の各号のいずれかに該当する者に対し、1回に限り、1世帯1住宅の基準により特別供給することができる。〈改正2021.7.5〉

- 一 当該産業団地（当該住宅建設地域内の他の産業団地であって、住宅建設事業計画承認権者が入居企業従事者支援のために必要であると認める産業団地を含む。以下、この項において同じ。）の入居企業（「産業立地及び開発に関する法律」第2条第九号による産業団地開発事業の施行者と分譲契約を締結した入居予定企業を含む。以下、この項において同じ。）、研究機関及び医療機関の従事者
- 二 当該産業団地内に移転する、又は産業団地内に設立する次の各目に該当する教育機関の教員又は従事者
 - イ、「幼児教育法」第2条第2号による幼稚園
 - ロ、「小・中等教育法」第2条による学校
 - ハ、「高等教育法」第2条による学校

8 事業主体は、「企業都市開発特別法」第5条により指定された企業都市開発区域において建設して供給する住宅を、同法施行令第39条第1項各号に該当する者に対し、1回に限り、1世帯1住宅の基準により特別供給することができる。〈新設 2017. 11. 24〉

9 事業主体は、当該市・道知事が住居条件、住宅の需給状況等を考慮して必要と認める場合には、産業団地又は企業都市開発区域において建設して供給する住宅（国土交通部長官が第10項第三号により定めるところにより所属職員の宿舍として使用する場合に限る。）を産業団地又は企業都市開発区域入居企業に特別供給することができる。〈改正 2017. 11. 24〉

10 第2項から第9項までによる特別供給に関し必要な詳細事項は、次の各号で定める者が別に定めることができる。〈改正 2017. 11. 24、2021. 7. 5〉

- 一 削除〈2021. 7. 5〉
- 二 第2項の場合：道知事
- 三 第3項、第7項及び第8項の場合：国土交通部長官
- 四 第5項の場合：済州特別自治道知事
- 五 第6項の場合：平澤市等の長

11 第2項から第10項までの規定により住宅を供給する場合には、次の各号で定めるところによる。〈改正 2016. 11. 15、2017. 11. 24、2021. 7. 5〉

- 一 第4項及び第9項により住宅を供給する場合には、この規則の他の条項を適用しない。
- 二 第一号以外の場合には、第54条、第55条、第57条及び第58条のみを適用する。

第47条の2（特別供給除外住宅） 事業主体は、第35条から第47条までの規定にかかわらず、投機過熱地区で供給を受ける住宅であって、分譲価格（第21条第3項第十一号による分譲価格をいう。）が9億ウォンを超える住宅は、特別供給することができない。
[本条新設 2018. 5. 4]

第47条の3（不法転売等により契約解除された住宅の再供給） 事業主体は、次の各号のいずれかに該当する地区又は地域等において法第64条第3項及び第65条第3項により入居者として選定された地位又は住宅を取得する場合には、四半期末日を基準として取得しなければならない。〈改正 2021. 2. 2〉

- 一 投機過熱地区又は請約過熱地域
- 二 国土交通部長官及び市・道知事が投機過熱地区又は請約過熱地域でない地域で必要と認めて指定する住宅団地

2 事業主体は、第1項により取得する入居者として選定された地位又は住宅（以下、この条において「契約取消住宅」という。）を入居者募集公告日現在、次の各号の要件を全て備えた者に対し、抽選の方法により供給しなければならない。〈改正 2021. 5. 28〉

- 一 当該住宅建設地域の居住者であること
- 二 世帯主であって無住宅世帯構成員であること

三 次の各目のいずれかに該当する制限期間中ではないこと

イ. 第 54 条第 2 項による再当せん制限期間

ロ. 第 56 条第 1 項による入居者資格制限期間

ハ. 第 58 条第 3 項による入居者選定制限期間

3 事業主体は、第 2 項にかかわらず、契約取消住宅が第 35 条から第 47 条までの規定により供給を受ける住宅である場合には、当該住宅建設地域の居住者であって入居者募集公告日現在、当該特別供給の要件を備えている者を対象として抽選の方法により供給しなければならない。ただし、特別供給要件を備えた者が申請をしない場合又は本文により入居者を選定して残余の住宅がある場合には、第 2 項各号の要件を全て備えた者を対象として抽選の方法により供給する。

4 事業主体は、第 2 項及び第 3 項により契約取消住宅を供給する場合、契約取消住宅数の 40 パーセント以上(小数点以下は切り上げる。)の予備入居者を選定しなければならない。

5 事業主体は、入居者を選定した場合、第 57 条第 1 項により当せん者の名簿を住宅請約業務遂行機関に通知しなければならない。〈改正 2021. 2. 2〉

6 入居者募集承認者は、各事業主体と協議し、管轄地域にある契約取消住宅を四半期ごと又は半期別に統合し、一度に供給させることができる。

7 入居者募集承認者は、契約取消住宅の再供給のための入居者募集を承認する場合、契約取消住宅の当初分譲価格、法第 64 条第 3 項及び第 65 条第 3 項による買取費用及び支給金額、契約取消住宅の再供給に入った法律諮問費用、広報費・人件費等の付帯経費等を考慮するに当たり、その再供給価格の適切性を検討して確認しなければならない。〈新設 2021. 5. 28〉

8 事業主体は、第 52 条により入居者募集承認者又は住宅請約業務遂行機関を通じて、無住宅期間及び住宅所有の有無等、入居対象者の資格を確認しなければならない。〈改正 2021. 2. 2、2021. 5. 28〉

[全文改正 2019. 8. 16]

第 48 条(特別供給の入居者貯蓄要件) 第 35 条第 1 項(第一号から第五号まで、第十二号、第十三号、第十四号、第十七号、第二十七号の二及び第二十八号を除く。)、第 36 条(第一号から第六号まで、第八号(第 35 条第 1 項第十七号に該当する部分に限る。))及び第八号の二を除く。)、第 38 条、第 39 条、第 40 条及び第 41 条第 1 項により住宅の特別供給を受けようとする者は、次の各号のいずれかに該当する要件を備えなければならない。〈改正 2016. 5. 19、2016. 8. 12、2018. 12. 11〉

一 国民住宅の特別供給を受けようとする場合：住宅申請総合貯蓄に加入して 6 箇月が経過し、毎月約定納入日に月納入金を 6 回以上納入したこと

二 民営住宅の特別供給を受けようとする場合：住宅申請総合貯蓄に加入して 6 箇月が経過し、別表 2 の預置基準金額に相当する金額を納入したこと

第 49 条(特別供給の比率調整等) 入居者募集承認者は、第 40 条、第 41 条、第 43 条及び第 46 条による各特別供給の比率を増加又は減少させることができる。この場合、次の各号の要件を全て満たさなければならない。

一 各特別供給比率は、10 パーセント(全体建設量を基準とする。)の範囲内の割合で増加又は減少させること

二 各類型別特別供給比率は最低 3 パーセント以上であること

三 特別供給比率の調整後の各類型別比率の合計が調整前の各類型比率の合計を超えないこと

2 国土交通部長官は、第 40 条、第 41 条、第 43 条及び第 46 条による入居者選定に関する詳細事項を定めることができる。〈改正 2016. 5. 19、2017. 11. 24〉

3 市・道知事は、第 35 条第 1 項第二十四号、第 36 条第八号（第 35 条第 1 項第二十四号に該当する者に限る。）、第 39 条、第 42 条及び第 44 条による入居者選定に関する詳細事項を定めることができる。〈新設 2017. 11. 24、2018. 12. 11〉

第 5 章 入居者の選定及び管理

第 1 節 入居者選定

第 50 条（入居者選定業務等の代行） 事業主体は、入居者を選定しようとする場合には、次の各号の区分による機関に請約受付及び入居者選定業務の代行を依頼しなければならない。ただし、第 19 条第 3 項により訪問受付の方法により入居者を募集する場合及び第 47 条により入居者を募集する場合は、例外とする。〈改正 2018. 5. 4、2018. 12. 11、2019. 8. 16、2021. 2. 2〉

一 申込受付

イ. 第 27 条及び第 28 条により入居者を選定する場合：入居者貯蓄取扱機関

ロ. 第 19 条第 5 項、第 31 条から第 33 条まで及び第 35 条から第 46 条まで及び第 47 条の 3（当該住宅が 20 世帯又は 20 戸以上の場合に限る。）により入居者を選定しようとする場合：住宅申請業務遂行機関

二 入居者選定及び棟・住戸割当て：住宅請約業務遂行機関

2 第 1 項にかかわらず、第 18 条各号のいずれかに該当する事業主体は、次の各号の業務を直接行うことができる。〈改正 2016. 5. 19、2019. 11. 1〉

一 申込受付

二 第 27 条及び第 28 条により入居者を選定し、残余の住宅及び分譲転換されない公共賃貸住宅の入居者選定

3 第 1 項及び第 2 項により請約受付業務を遂行する機関は、請約率をインターネット・ホームページ等に掲示しなければならない。

4 法第 54 条の 2 第 2 項の「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」とは、次の各号の業務をいう。〈改正 2019. 11. 1〉

一 第 23 条及び第 24 条により住宅供給申請者が提出した書類の確認及び管理

二 第 52 条による入居者資格の確認及び第 57 条第 8 項による不適格当せん可否の確認

三 第 57 条及び第 58 条による当せん者・不適格当せん者の名簿管理

四 第 59 条による住宅の供給契約締結に関する業務

五 第一号から第四号までの規定に関する相談及び案内等

5 事業主体は、住宅請約業務遂行機関に第 35 条から第 49 条までの規定による入居者選定業務のうち、棟・住戸の配分業務の代行を依頼しなければならない。〈改正 2021. 2. 2〉

第 50 条の 2（分譲代行者に対する教育等） 事業主体は、法第 54 条の 2 第 2 項による分譲代行者（以下、この条において「分譲代行者」という。）に対し、第 50 条第 4 項各号の業務（以下、この条において「分譲代行業務」という。）を代行させる場合、法第 54 条の 2 第 3 項により分譲代行者が国土交通部長官が専門教育機関として指定・告示した機関又は団体において、次の各号に該当する事項を教育させるようにしなければならない。

一 次の各目の内容を含む分譲代行業務に必要な専門知識に関する事項

イ. 住宅の供給方法及び供給順位

ロ. 特別供給対象者資格及び特別供給要件

ハ. 投機過熱地区及び法第 63 条の 2 による調整対象地域の指定及び解除

ニ. 法第 64 条による転売行為の制限及び法第 65 条による供給秩序妨害禁止

二 分譲代行者の素養及び倫理に関する事項

2 第1項による教育は、分譲代行業務をしようとする住宅の入居者募集公告日（事前申請の場合には、事前当せん者募集公告日とする。）前1年以内に受けなければならない。〈改正 2021. 11. 16〉

3 第1項による専門教育機関は、毎年11月30日までに次の各号の内容が含まれる翌年の教育計画書を作成し、入居者募集承認者及び事業主体に通知しなければならない。

- 一 教育日時・場所及び時間。この場合、教育期間は1日とする。
- 二 教育予定人数
- 三 教育科目と内容
- 四 教育修了基準及び修了証の発行に関する事項
- 五 その他教育の施行に必要な事項

4 事業主体は、分譲代行者がこの規則で定めた手続と基準に従って分譲代行業務を遂行するよう監督しなければならない。

5 第1項から第3項までの規定による教育に関して必要な事項は、国土交通部長官が定めて告示する。

[本条新設 2019. 11. 1]

第51条（最下階優先配分） 住宅請約業務遂行機関は、事業主体が5階以上の住宅を建設・供給し、第50条第1項及び第5項により代行を依頼する場合、当せん者又はその世帯に属する者が各号のいずれかに該当して住宅の最下階（当該住宅の分譲価格がその直上階の住宅の分譲価格より高い場合は除く。）を希望するときは、当該最下階をその当せん者に優先的に割り当てなければならない。この場合、第一号又は第二号に該当する者と第三号に該当する者との間に競争がある場合は、第一号又は第二号に該当する者に優先的に割り当てなければならない。〈改正 2016. 5. 19、2017. 11. 24、2021. 2. 2〉

- 一 入居者募集公告日現在65歳以上の者
- 二 「障害者福祉法」第32条により障害者登録証が発行された者
- 三 入居者募集公告日現在未成年者である3人以上の子を持つ者

第52条（入居対象者資格確認等） 事業主体（事業主体が国家又は地方自治体である場合には、市・道知事をいう。以下、この条において同じ。）は、住宅の入居者を選定しようとする場合又は事業計画上の入居者を確定しようとする場合には、入居対象者（予備入居対象者を含む。以下、この条において同じ。）として選定された者又は事業計画上の入居対象者として確定された者に対して、「情報通信網利用促進及び情報保護等に関する法律」により構成された住宅計算網を利用した無住宅期間及び住宅所有有無等の計算検索を、国土交通部長官が定める方法及び手続により国土交通部長官に依頼しなければならない。ただし、入居者貯蓄取扱機関が第50条第1項により請約受付を代行する場合には、入居者貯蓄取扱機関が住宅請約業務遂行機関に国土交通部長官に電算検索を依頼するよう要請しなければならない。〈改正 2021. 2. 2〉

2 第23条第2項ただし書により住宅の供給申請時に添付書類の提出を省略した場合、事業主体は、住宅の供給契約を締結する前に、当せん予定者から同項第二号から第四号まで、第八号及び第九号による書類の提出を受けて、世帯主、世帯員及び当該居住地等を確認しなければならない。

3 事業主体は、第1項及び第2項による電算検索及び提出書類の確認結果、供給資格又は選定順位を異にした不適格者と判定された者については、その結果を通知し、通知した日から7日以上期間を定めて第23条第4項各号による住宅所有の有無を証明できる書類、世帯主、世帯員及び当該居住地等を確認できる証明書類等を提出するようにし、供給資格又は選定順位の正当性を確認した上で、入居者を選定し、又は事業計画上の入居対象者を確定しなければならない。

4 事業主体は、第3項による書類を受付日から5年（第54条による再当せん制限期間が10年に該当する場合には10年）の間保管しなければならない。関係機関の要請がある場合には、当該書類を提出しなければならない。

5 法第5条第3項により労働者を雇用した者がその労働者のために建設する住宅の場合、当該事業計画承認当時入居対象者の一部を確定できないときは、入居対象者の名簿を当該住宅の使用検査日前までに確定して市・道知事に通報した後、入居対象者として確定した者の無住宅期間及び住宅所有有無等を計算検索しなければならない。この場合、計算検索の方法及び手順に関しては、第1項を準用する。〈改正2016.8.12〉

6 第1項又は第5項による依頼を受けた国土交通部長官は、14日以内に、計算検索結果を事業主体又は住宅請約業務遂行機関に通知しなければならない。〈改正2021.2.2〉

第52条の2(入居者資格及び供給順位等情報の事前提供) 住宅の供給を受けようとする者は、住宅供給申請前に法第89条第4項第三号により国土交通部長官から同号の業務を委託された住宅請約業務遂行機関のインターネット・ホームページを通じて法第56条の3第2項による個人情報の収集・提供同意を行い、入居者資格、住宅の所有可否、再当せん制限可否、供給順位等に関する情報を要請することができる。

2 住宅請約業務遂行機関は、第1項による要請がある場合、入居者貯蓄加入者の入居者資格及び供給順位等に関する資料及び情報を検索し、その結果をインターネット・ホームページ、携帯電話文字メッセージ等の方法により通知しなければならない。

[本条新設2021.2.2]

第52条の3(入居対象者資格確認及び情報の事前提供に関する規定の準用) 事前当せん者の資格確認並びに事前当せん者の資格及び供給順位等に関する情報の事前提供に関しては、第52条（第5項を除く。）及び第52条の2を準用する。

[本条新設2021.11.16]

第53条(住宅所有有無判定基準) 住宅所有の有無を判断するときに分譲権等を有している場合又は住宅又は分譲権等の共有持分を所有している場合には、住宅を所有しているものとみなし、次の各号のいずれかに該当する場合には、住宅を所有していないものとみなす。ただし、公共賃貸住宅の供給、第46条、「公共住宅特別法施行規則」別表6第2号二目による特別供給の場合、無住宅世帯構成員に該当するか否かを判断するときは、第六号を適用しない。〈改正2016.5.19、2016.8.12、2017.11.24、2018.12.11〉

- 一 相続により住宅の共有持分を取得した事実が判明し、事業主体から第52条第3項により不適格者として通知された日から3箇月以内にその持分を処分した場合
- 二 都市地域ではない地域又は面の行政区域（首都圏は除く。）に建築されている住宅であって、次の各目のいずれかに該当する住宅の所有者が当該住宅建設地域に居住（相続により住宅を取得した場合には、被相続人が居住したものを相続人が居住したものとみなす。）したが、他の住宅建設地域に移住した場合
 - イ. 使用承認後20年以上経過した一戸建て住宅
 - ロ. 85平方メートル以下の戸建住宅
 - ハ. 所有者の「家族関係の登録等に関する法律」による最初の登録基準地に建築されている住宅であって、直系尊属又は配偶者から相続等により移転された単独住宅
- 三 個人住宅事業者が分譲を目的に住宅を建設してこれを分譲完了した日又は事業主体から第52条第3項による不適格者として通知された日から3箇月以内にこれを処分した場合
- 四 税務署に事業者として登録した個人事業者がその所属労働者の宿舍として使用するために法第5条第3項により住宅を建設して所有している場合又は事業主体が政府施策の一環として労働者に供給する目的で事業計画承認を受けて建設した住宅を供給さ

- れ、所有している場合
- 五 20平方メートル以下の住宅又は分譲券等を所有している場合。ただし、2戸又は2世帯以上の住宅又は分譲権等を所有している者は除く。
- 六 60歳以上の直系尊属（配偶者の直系尊属を含む。）が住宅又は分譲権等を所有している場合
- 七 建物登記簿又は建築物台帳等の公簿上住宅として登載されているものの、住宅が老朽化して人が住んでいない廃家である場合、住宅が滅失した場合又は住宅でない他の用途に使用されている場合であって、事業主体から第52条第3項による不適格者として通知された日から3箇月以内にこれを滅失させた場合又は実際に使用している用途に公簿を整理した場合
- 八 無許可建物〔従前の「建築法」（法律第7696号建築法一部改正法律により改正される前のものをいう。）第8条及び第9条により建築許可又は建築申告なしに建築した建物をいう。〕を所有している場合。この場合、所有者は、当該建物が建築当時の法令による適法な建物であることを証明しなければならない。
- 九 小型・安価住宅等を1戸又は1世帯のみを所有する世帯に属する者であって、第28条により住宅の供給を申請する場合
- 十 第27条第5項及び第28条第10項第一号により入居者を選定し、残余の住宅を先着順の方法により供給を受け、分譲権等を所有している場合（当該分譲権等を買収した者は除く。）

第54条（再当せん制限） 次の各号のいずれかに該当する住宅に当せんした者の世帯（第47条の3による当せん者の場合、住宅供給申請者及びその配偶者に限る。以下、この条において同じ。）に属する者は、第2項による再当せん制限期間中、他の分譲住宅（分譲転換公共賃貸住宅を含むものとし、投機過熱地区及び請約過熱地域ではない地域で供給される民営住宅は除く。）の入居者（事前当せん者を含む。）として選定されない。〈改正2017.11.24、2018.5.4、2018.12.11、2021.11.16〉

- 一 第3条第2項第一号・第二号・第四号・第六号、同項第七号イ目（投機過熱地区において供給される住宅に限る。）及び同項第八号の住宅
- 二 第47条により移転機関従事者等に特別供給される住宅
- 三 分譲価上制限適用住宅
- 四 分譲転換公共賃貸住宅
- 五 土地賃貸住宅
- 六 投機過熱地区において供給される住宅
- 七 請約課熱地域において供給される住宅

2 第1項による再当せん制限期間は、次の各号の区分による。この場合、当せんされた住宅に対する制限期間が複数以上に該当する場合、そのうち最も長い制限期間を適用する。〈改正2020.4.17〉

- 一 当せんした住宅が第1項第三号及び第六号に該当する場合：当せん日から10年間
- 二 当せんした住宅が第1項第七号に該当する場合：当せん日から7年間
- 三 当せんされた住宅が第1項第五号及び第3条第2項第七号イ目の住宅（投機過熱地区において供給される住宅に限る。）の場合：当せん日から5年間
- 四 当せんされた住宅が第1項第二号・第四号及び第3条第2項第一号・第二号・第四号・第六号・第八号に該当する場合として85平方メートル以下の場合
 - イ. 「首都圏整備計画法」第6条第1項による過密抑制権域（以下「過密抑制権域」という。）で当せんした場合：当せん日から5年間
 - ロ. 過密抑制権域外の地域で当せんした場合：当せん日から3年間
- 五 当せんされた住宅が第1項第二号・第四号及び第3条第2項第一号・第二号・第四

号・第六号・第八号に該当する場合として 85 平方メートルを超える場合

イ. 過密抑制権域で当せんした場合：当せん日から 3 年間

ロ. 過密抑制権域外の地域で当せんした場合：当せん日から 1 年間

3 住宅請約業務遂行機関は、第 57 条第 1 項により通知された当せん者名簿を計算検索し、第 2 項各号のいずれかに該当する期間中、第 1 項による再当せん制した適用住宅の当せん者となった者の世帯に属する者の名簿を発見したときは、遅滞なく事業主体にその事実を通知しなければならない。〈改正 2017. 11. 24、2021. 2. 2〉

4 第 3 項により通知を受けた事業主体は、該当する者を入居者選定対象から除外し、又は住宅供給契約を取り消さなければならない。〈改正 2017. 11. 24〉

第 55 条（特別供給回数制限） 第 35 条から第 49 条までの規定による特別供給は、1 回に限り、1 世帯 1 住宅の基準日より供給する。ただし、事業主体が第 35 条第 1 項第十二号から第十四号まで、第二十七号の二、第 36 条第一号及び第八号の二により住宅を特別供給する場合は、この限りでない。〈改正 2016. 5. 19、2018. 12. 11、2021. 5. 24〉

一 削除〈2021. 5. 24〉

二 削除〈2021. 5. 24〉

三 削除〈2021. 5. 24〉

第 56 条（住宅の入居者資格制限） 法第 64 条第 7 項及び第 65 条第 5 項による住宅の入居者資格制限は、法第 64 条第 1 項及び第 65 条第 1 項に違反した行為を摘発した日から 10 年までとする。〈改正 2016. 8. 12、2019. 11. 1、2020. 4. 17、2021. 2. 2〉

一 削除〈2020. 4. 17〉

二 削除〈2020. 4. 17〉

三 削除〈2020. 4. 17〉

2 法第 64 条第 1 項及び第 65 条第 1 項に違反した行為を摘発した行政機関は、遅滞なくその名簿を国土交通部長官及び住宅請約業務遂行機関に通知しなければならない。〈改正 2016. 8. 12、2021. 2. 2〉

3 住宅請約業務遂行機関は、第 2 項により通知された名簿を電算管理しなければならない。〈改正 2021. 2. 2〉

[題目改正 2021. 2. 2]

第 2 節 当せん者管理等

第 57 条（当せん者の名簿管理） 事業主体は、当せん者の名簿が確定した場合には、その名簿を遅滞なく別紙第 8 号書式により住宅請約業務遂行機関が定める方式で住宅請約業務遂行機関に通知しなければならない。ただし、次の各号に該当する者でない事業主体（地域住宅組合、職場住宅組合、「都市及び住居環境整備法」による整備事業組合又は「空き家庭及び小規模住宅整備に関する特例法」による組合等をいう。）の場合には、市長・郡守・区庁長が通知しなければならない。〈改正 2016. 5. 19、2018. 2. 9、2021. 2. 2〉

一 第 18 条各号の事業主体

二 登録事業者

2 市・道知事は、第 3 条第 2 項第一号イ目による住宅の場合、事業計画承認当時入居対象者が決定されないときは、第 1 項にかかわらず、入居対象者の名簿を当該住宅の使用検査日前までに確定して住宅請約業務遂行機関に通知しなければならない。〈改正 2021. 2. 2〉

3 住宅請約業務遂行機関は、第 1 項及び第 2 項により通知された当せん者名簿及び「公共住宅特別法施行規則」第 13 条第 7 項後段により国土交通部長官が定めて告示する時期に通知された入居予約者（同項前段による入居予約者をいい、以下「入居予約者」という。）名簿を恒久的に（入居予約者名簿の場合には、通知を受けた日から 10 年間）電算管理しな

ければならず、事業主体が当せん者が選定して、その名簿を当せん者が確定した日から 30 日以内に通知しない場合には、通知を促さなければならない。〈改正 2021. 2. 2、2021. 11. 16、2022. 2. 28〉

4 第 3 項により当せん者名簿を管理するとき、当せん者に選定又は確定した後、次の各号のいずれかに該当する者は、当せん者とみなさない。この場合、事業主体（第四号及び第五号の場合には、特別市長・広域市長・特別自治市長・市長・郡守又は第 15 条第 1 項第二号による分譲保証機関をいう。）は、その名簿を住宅請約業務遂行機関に通知し、当せん者名簿から削除させなければならない。〈改正 2016. 8. 12、2017. 11. 24、2018. 2. 9、2021. 2. 2〉

- 一 世帯主又は世帯員の一人が就学・疾病療養・勤務上又は生業上の事情により世帯員全員が他の住宅建設地域に退去することにより契約を締結しなかった者又は解約した者
- 二 世帯主及び世帯員全員が国外移住により契約を締結しなかった者又は解約した者
- 三 分譲転換公共賃貸住宅の供給を受けた後、次の各号のいずれかに該当する者
 - イ. 相続により他の住宅を取得し、世帯員全員が当該住宅に移住することに伴い、事業主体に分譲転換公共賃貸住宅を明示した者
 - ロ. 離婚により分譲転換公共賃貸住宅の入居者として選定された地位を配偶者に移転した者
- 四 事業主体の破産、入居者募集承認の取消等により既に納付した入居金を返還された者又は当該住宅に入居できなくなった者
- 五 法第 11 条、法第 15 条、「都市及び住居環境整備法」又は「空き家及び小規模住宅整備に関する特例法」による事業計画承認の取消又は組合設立認可若しくは事業施行計画認可の取消等により事実上、住宅を供給できなくなった者
- 六 第 58 条により当せんが取り消された不適格当せん者

5 第 4 項各号のいずれかに該当する者は、その事由を証明できる在学証明書、療養証明書、在職証明書、事業者登録証明書、出入国事実証明員、賃貸住宅名図確認書、破産等により入居金を返還されたこと又は入居できなくなったことを確認する書類（分譲保証機関又は特別市長・広域市長・特別自治市長・市長又は郡守が作成した書類をいう。）及び住民登録表謄本を事業主体又は特別市長・広域市長・特別自治市長・市長・郡守に提出しなければならない。

6 住宅請約業務遂行機関は、第 1 項及び第 4 項により計算管理されている当せん者名簿を入居者貯蓄取扱機関に提供しなければならない。〈改正 2021. 2. 2〉

7 住宅請約業務遂行機関は、第 1 項から第 3 項までにより通知された当せん者（事前当せん者を含む。以下、この項において同じ。）及びその世帯に属する者（当せん者と同じ世帯別住民登録票上に登録されていない当せん者の配偶者及び配偶者と同一世帯を形成している世帯員を含む。）に対して当せん者名簿を計算検索し、その結果次の各号のいずれかに該当する者がいる場合には、その名簿を事業主体に通知しなければならない。ただし、第一号の場合には、第 1 項から第 3 項までの規定により通知された当せん者に対してのみ当せん者名簿を計算検索する。〈改正 2016. 8. 12、2016. 11. 15、2017. 9. 20、2017. 11. 24、2021. 2. 2、2021. 11. 16〉

- 一 法第 64 条第 1 項及び第 65 条第 1 項に違反した者が第 56 条第 1 項各号の区分による入居者資格制限期間中にある場合
- 二 第 27 条及び第 28 条により第 1 順位で供給申請できない者が第 1 順位で供給申請して当せんした場合
 - 二の二 第 28 条第 6 項の規定により加点制の適用対象者でない者が加点制の適用を受けて当せんした場合
- 三 第 35 条から第 49 条までの規定により住宅特別供給を受けた者が他の住宅を 1 回以上特別供給を受けた事実が発見された場合

四 第 54 条第 1 項各号の住宅に当せんした者が、同条第 2 項による再当せん制限期間内に分

譲住宅(分譲転換公共賃貸住宅を含むものとし、投機過熱地区及び請約過熱地域ではない地域で供給される民営住宅は除く。)の入居者として選定された場合

五 第 58 条により当せんが取り消された不適格当せん者が当せん日から 1 年間他の分譲住宅

(分譲転換公共賃貸住宅を含む。)の入居者として選定された場合

六 事前当せん者に選定された者が他の分譲住宅(分譲転換賃貸住宅を含む。)の入居者

(事前当せん者を含む。)又は入居予約者として選定された場合

七 入居予約者が事前当せん者として選定された場合

8 事業主体は、第 7 項により通知された不適格当せん者にその事実を通知し、通知した日から 7 日以上期間を定めて疎明資料を提出させ、供給資格の正当性を確認しなければならない。その期間内に疎明しない者については、入居者選定対象から除外し、又は供給契約を取り消さなければならない。

第 57 条の 2 (事前当せん者名簿管理) 事業主体は、事前当せん者名簿が確定した場合には、遅滞なく住宅申請業務遂行機関が定める方法により、その名簿を住宅請約業務遂行機関に通知しなければならない。

2 住宅請約業務遂行機関は、第 1 項により事前当せん者名簿の通知を受けた場合、第 57 条第 1 項により当せん者名簿の通知を受けるまでに計算管理しなければならない。事業主体が事前当せん者を確定した後 30 日以内にその名簿を通知しない場合には、通知を促さなければならない。

3 住宅請約業務遂行機関は、第 2 項により計算管理されている当せん者名簿を入居者貯蓄取扱機関に提供しなければならない。

4 事前当せん者名簿管理に関しては、第 57 条第 7 項及び第 8 項を準用する。

[本条新設 2021. 11. 16]

第 58 条 (不適格当せん者の名簿管理等) 事業主体は、第 52 条第 3 項及び第 57 条第 8 項の規定による不適格当せん者が消命期間に当該供給資格又は選定順位が正当であることを疎明することができず、第 4 項にも該当せず、当せんが取り消される場合には、7 日以内にその名簿を住宅請約業務遂行機関に通知しなければならない。〈改正 2021. 2. 2〉

2 住宅請約業務遂行機関は、第 1 項により通知された者の名簿を当せん者名簿から削除する等、計算管理し、第 57 条第 7 項により事業主体に計算検索結果を通知するとき第 3 項に該当するか否かを表示して通知しなければならない。〈改正 2021. 2. 2〉

3 第 1 項により当せんが取り消された者は、供給を申請しようとする住宅の入居者募集公告日を基準に当せん日から次の各号の区分による地域で当該号で定めた期間、他の分譲住宅(分譲転換公共賃貸住宅を含む。)の入居者(事前当せん者を含む。)として選定することはできない。〈改正 2016. 11. 15、2018. 12. 11、2021. 11. 16〉

一 首都圏：1 年

二 首都圏以外の地域：6 箇月(投機過熱地区及び請約過熱地域は 1 年とする。)

三 第一号及び第二号の地域のうち、萎縮地域：3 箇月

4 事業主体は、不適格当せん者が次の各号のいずれかに該当する場合には、第 1 項にかかわらず当せん者とみなす。ただし、第 57 条第 7 項各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

一 同一順位(第 27 条及び第 28 条による順位をいう。以下、この項において同じ。)

内で競争がない場合には、当該順位の資格を有する者

二 同一順位内で競争がある場合には、事業主体が第 52 条第 3 項による疎明期間内に再

算定した加点制点数（加点制を適用して供給する場合に限る。）又は供給順次別資格（順次別に供給する場合に限る。）が当該順位の当せん者として選定されるための
点
制点数又は資格以上に該当する者

第 58 条の 2（不適格事前当せん者の名簿管理等） 事業主体は、第 52 条の 3 で準用する第 52 条第 3 項及び第 57 条の 2 で準用する第 57 条第 8 項による不適格事前当せん者が疎明期間内に当該事前当せん者選定資格又は選定順位が正当であることを明確にすることができず、事前当せん者選定が取り消された場合には、取り消された日から 7 日以内にその名簿を住宅請約業務遂行機関に通知しなければならない。

2 住宅請約業務遂行機関は、第 1 項により通知された名簿を事前当せん者名簿から削除しなければならないが、第 57 条の 2 第 4 項で準用する第 57 条第 7 項により事業主体に電算検索結果を通知するときは、この条第 3 項で準用する第 58 条第 3 項に該当するかを表示して通知しなければならない。

3 第 1 項により事前当せん者選定が取り消された者の他の分譲住宅の入居者選定等に関しては、第 58 条第 3 項及び第 4 項を準用する。

[本条新設 2021. 11. 16]

第 58 条の 3（事業計画承認取消等による事前当せん者の名簿管理） 事業主体は、事業計画の変更等により住宅の建設・供給が困難になり、事前当せん者選定が取り消された場合、遅滞なくその名簿を事前当せん者、市長・郡守・区庁長、住宅請約業務遂行機関にそれぞれ通知しなければならない。

2 事業主体は、第 58 条の 6 第 1 項による確認の結果、事前当せん者が第 59 条による供給契約を締結しないこととした場合又は第 58 条の 6 第 3 項により供給契約締結を拒否したものとみなす場合には、その名簿を遅滞なく住宅請約業務遂行機関に通知しなければならない。

3 住宅請約業務遂行機関は、第 1 項及び第 2 項により名簿を通知されたときは、当該名簿を事前当せん者名簿から削除しなければならない。

[本条新設 2021. 11. 16]

第 2 節の 2 事前供給契約等<新設 2021. 11. 16>

第 58 条の 4（事前当せん者事前供給契約） 事業主体は、第 52 条の 3 で準用する第 52 条及び第 57 条の 2 による電算検索及び世帯主・世帯員等の確認結果による正当な事前当せん者との間で、第 25 条第 4 項前段による事前当せん者選定事実公告日から 11 日が経過した後 3 日以上以上の期間を定め、当該期間内に事前供給契約を締結しなければならない。

2 事業主体と事前当せん者が締結する事前供給契約書には、次の各号の事項が含まなければならない。

- 一 最終入居者確定手続き及び推定分譲価格に関する事項
- 二 事前当せん者地位放棄、契約取消の条件及び手続
- 三 住戸当たり又は世帯当たりの住宅供給面積及び敷地面積。この場合、供給面積表示方法は、第 21 条第 5 項を準用する。
- 四 事前当せん者地位の維持に関する事項
- 五 その他事前当せん者募集承認権者が必要と認める事項

3 事業主体は、事前当せん者が第 1 項による事前供給契約の締結を拒否したこと、事前当せん者として選定された地位を放棄する等の事由により供給契約を締結していない場合、その名簿を遅滞なく住宅請約業務遂行機関に通知しなければならない。

4 住宅請約業務遂行機関は、第 3 項により事前供給契約の締結を拒絶した者等の名簿を通知された場合、その名簿を事前当せん者名簿から削除しなければならない。

5 事業主体は、前項の規定による事前供給契約の締結を完了した場合、全事前当せん者契約締結の現状を住宅請約業務遂行機関に通知しなければならない。

[本条新設 2021. 11. 16]

第 58 条の 5 (事前当せん者重複選定制限等) 事前当せん者として選定された者及びその世帯に属する者は、他の分譲住宅の事前当せん者（入居予約者を含む。）及び入居者として選定することができない。

2 事前当せん者に選定された者は、第 57 条第 1 項本文による当せん者名簿確定日から当せん者とみなす。

[本条新設 2021. 11. 16]

第 58 条の 6 (事前当せん者の供給契約締結議事確認) 事業主体は、第 21 条第 1 項による入居者募集承認申請日の 15 日前から 7 日前までに、事前当せん者に対し、第 59 条による供給契約の締結意思を確認しなければならない。

2 事業主体は、第 1 項により供給契約締結意思を確認する場合、事前当せん者に対し、分譲価格等第 20 条第 1 項第一号による入居者募集公告案の内容（提供当時その内容が確定したものに限る。）を提供しなければならない。

3 事前当せん者が第 1 項による期間内に供給契約締結意思を明らかにしていない場合、供給契約を拒絶したものとみなす。

4 事業主体は、第 1 項により供給契約締結意思の確認を済ませた場合、その結果を住宅請約業務遂行機関に通知しなければならない。

5 住宅請約業務遂行機関は、第 4 項により供給契約締結意思確認結果を通知された場合、供給契約締結医師がいらない事前当せん者及び第 3 項により供給契約締結意思を明らかにしていない事前当せん者の名簿を事前当せん者名簿から削除しなければならない。

[本条新設 2021. 11. 16]

第 3 節 住宅の供給契約及び管理

第 59 条 (住宅の供給契約) 事業主体は、第 52 条及び第 57 条による電算検索及び世帯主、世帯員等の確認結果による正当な当せん者及び第 19 条第 5 項、第 26 条第 5 項により選定された者と供給契約を締結しなければならない。〈改正 2018. 12. 11〉

2 第 1 項による供給契約は、第 25 条第 4 項前段による入居者及び予備入居者選定事実公告日から 11 日が経過した後 3 日以上期間を定めて当該期間の間に締結しなければならない。ただし、第 19 条第 5 項及び第 47 条の 3 により入居者に選定された者との契約は、入居者募集公告で定めるところによる。〈新設 2017. 11. 24、改正 2018. 12. 11〉

3 事業主体と住宅を供給される者（供給された者から買収した者を含む。）が締結する住宅供給契約書には、次の各号の内容が含まれなければならない。〈改正 2016. 11. 15、2017. 11. 24、2018. 12. 11、2019. 11. 1、2021. 2. 2〉

一 入居予定日

一の二 実際の入居が可能な日の通知に関する事項

一の三 供給契約住宅の契約者別転売行為制限期間

一の四 第 28 条第 11 項により既存所有住宅の処分条件により優先供給を受けた場合、次の各目の内容

イ. 既存所有住宅の所有権処分契約に関する第 28 条第 11 項第二号による申告をしなければならない旨又は検認を受けなければ入居できない旨の内容

ロ. 入居可能日から 6 箇月以内に処分を完了していない場合、供給契約を解除するこ

とができる旨の内容

- ハ、連帯保証人又は分譲保証機関の分譲保証を受けた場合には、保証約款等保証内容
- 二の二 第 16 条第 1 項第 3 号による区分地上権に関する事項
- 三 戸当たり又は世帯当たり住宅供給面積（共同住宅の場合には住居専用面積、住居共用面積及びその他の公用面積を区分して表示しなければならない。）及び敷地面積
- 四 入居金及びその納付時期
- 五 延滞料の算定及び納付方法
- 六 遅滞償金の算定及び支給方法
- 七 住宅都市基金又は金融機関から住宅建設資金の融資を受けて入居者に提供する場合、入居者が納付する入居金への融資転換計画、その利子を負担する時期及び入居者が融資転換を希望しない場合の事業主体に対する融資の返済手続。この場合、住宅供給契約書には、入居者が納付する入居金への融資転換を希望しない場合には、世帯別融資金額に該当する入居金を入居者が住宅建設資金を融資した銀行が管理する口座に直接納付して、事業主体に貸付金が返済される可能性がある旨の内容を含めなければならない。
- 八 「共同住宅管理法施行令」第 36 条及び第 37 条による瑕疵担保責任の期間及び範囲
- 九 解約条件
- 十 公共賃貸住宅の場合「公共住宅特別法施行規則」第 25 条による管理及び賃貸期間満了後の再契約に関する事項
- 十一 分譲転換公共賃貸住宅の場合、分譲時期、分譲予定価格の算出等分譲転換条件に関する事項
- 十二 二重当せん及び不適格当せん等による契約取消に関する事項
- 十三 「住宅都市基金法施行令」第 8 条による第 2 種国民住宅債権買取義務違反による契約取消に関する事項
- 十四 その他入居者募集承認者が必要と認める事項

4 事業主体（第 18 条各号の事業主体は除く。）は、分譲保証機関の分譲保証を受けて入居者を募集して供給契約を締結する場合、第 3 項第二号による保証約款等保証内容（保証履行対象その他の事項を含む。）を住宅を供給される者が理解できるように説明し、署名又は記名捺印の方法により住宅の供給を受ける者の確認を受けなければならない。〈改正 2016. 5. 19、2017. 11. 24〉

5 事業主体は、第 3 項第七号に該当する事項がある場合には、住宅供給契約書案を予め入居者募集承認者に提出しなければならない。〈改正 2017. 11. 24〉

6 事業主体（第 18 条各号の事業主体は除く。）は、分譲保証機関の分譲保証を受けて入居者を募集して供給契約を締結した場合には、供給契約締結後 10 日以内に契約者名簿を分譲保証機関に通知する。しなければならない。〈改正 2016. 5. 19、2016. 12. 30、2017. 11. 24〉

第 60 条（入居金の納付） 事業主体が住宅を供給する場合、入居者から受領する入居金は、請約金、契約金、中途金及び残金に区分する。

2 分譲住宅の請約金は、住宅価格の 10%、契約金は、請約金を含めて住宅価格の 20%、中途金は、住宅価格の 60%（契約金を住宅価格の 10%の範囲内で受領した場合には、70%をいう。）の範囲内で受領することができる。ただし、住宅都市基金又は銀行から住宅建設資金の融資を受けて入居者に提供する場合には、契約金及び中途金の合計額は、世帯別分譲価格から世帯別融資支援額を控除した金額を超過することができない。

3 公共賃貸住宅の請約金は、賃貸保証金の 10%、契約金は、請約金を含めて賃貸保証金の 20%、中途金は、賃貸保証金の 40%の範囲内で受領することができる。

4 入居金は、次の各号の区分により、その該当する時期に受領することができる。〈改正 2016. 8. 12、2017. 11. 24〉

- 一 請約金：入居者の募集時
 - 二 契約金：契約締結時
 - 三 中途金：次の各目に該当するとき
 - イ. 公共賃貸住宅の場合には、建築工程が次のいずれかに該当するとき
 - (1) アパートの場合：全体工事費(敷地購入費を除く。)の 50%以上が投入されたとき。ただし、棟別建築工程が 30%以上でなければならない。
 - (2) 連立住宅及び戸建住宅の場合：屋根の構造が完成したとき
 - ロ. 分譲住宅の場合には、次の基準によるべきこと
 - (1) 建築工程がイ目(1)又は(2)に達するときを基準として、その前後各 2 回(中途金に分譲価格の 30%以上の場合は 1 回)以上分割して受領すべきこと。ただし、基準時点以前には、中途金の 50%を超過して受領することができない。
 - (2) (1)の場合、最初の中途金は、契約日から 1 月が経過した後に受領すべきこと
 - 四 残金：使用検査日以降。ただし、次の各目のいずれかに該当する場合には、全体入居金の 10%に該当する金額を除いた残金は入居日に、全体入居金の 10%に該当する金額は使用検査日以降に受領することができるものとし、残金の具体的な納付時期は、入居者募集公告の内容に従い、事業主体と当せん者間で締結する住宅供給契約により定める。
 - イ. 法第 49 条第 1 項ただし書による棟別使用検査又は同条第 4 項ただし書による臨時使用承認を受けて入居する場合
 - ロ. 法第 49 条第 1 項ただし書による棟別使用検査又は同条第 4 項ただし書による臨時使用承認を受けた住宅の入居予定者が、事業主体が定める入居予定日までに入居しない場合
- 5 第 27 条第 1 項及び第 28 条第 1 項による第 1 順位に該当する者が住宅の供給を申請する場合には、第 1 項から前項までの規定にかかわらず、請約金を別に定めることができる。
- 6 事業主体(国、地方自治体、韓国土地住宅公社又は地方公社である事業主体を除く。)は、分譲住宅の建築工程が第 4 項第三号イ目(1)又は(2)に達した後の最初の中途金を受領しようとするときは、監理者から建築工程が第 4 項第三号イ目(1)又は(2)に達したことを確認する建築工程確認書の発給を受けて、市長・郡守・区庁長に提出した後、建築工程確認書の写しを添付して、入居者に納付通知をしなければならない。

第 60 条の 2 (入居予定日の通知及び入居指定期間の設定) 事業主体は、第 21 条による入居者募集公告に含まれる入居予定日を考慮して、実際の入居が可能な日から 2 箇月前に入居予定月を、実際の入居者が可能な日から 1 箇月前に実際入居が可能な日を第 59 条による住宅供給契約の契約者にそれぞれ通知しなければならない。

2 事業主体は、円滑な入居のために、入居が可能な日から 60 日以上の入居指定期間を設定しなければならない。ただし、500 戸又は 500 世帯未満の住宅を供給する場合には、45 日以上とすることができる。

[本条新設 2021. 2. 2]

第 61 条 (延滞料及び遅滞償金等) 供給契約締結時、事業主体と供給契約を締結した者が中途金及び残金を期限内に納付しないときに延滞料を納付することを定める場合、その延滞料は契約時に定める金融機関において適用する延滞金利の範囲内で定めた延滞料率により算出する延滞料(金融機関の延滞金利が変動したときは、変動した延滞料率を適用して算出した延滞料をいう。)以内でなければならない。

2 事業主体は、入居者募集公告で定めた入居予定日以内に入居をさせられなかった場合には、実際の入居開始日以前に納付した入居金に対して入居時入居者に第 1 項で定める延滞料率を適用した金額を遅滞償金として支払い、又は住宅残金から当該額を控除しなければならない。

第6章 補 則

第 62 条 (福利施設の供給) 事業主体は、法第 15 条により事業計画承認を受けた福利施設のうち近隣生活施設及び幼稚園等一般に供給する福利施設の入居者を募集する場合には、入居者募集 5 日前までに第 20 条第 1 項第二号の書類を添付して、市長・郡守・区庁長に申告しなければならない。〈改正 2016. 8. 12、2018. 9. 18、2021. 2. 2〉

2 第 1 項による供給対象者の募集時期及び条件に関しては、第 15 条、第 16 条及び第 18 条を準用する。

第 63 条 (規制の見直し) 国土交通部長官は、次の各号の事項について、2017 年 1 月 1 日を基準として 3 年ごと(3 年となる年の基準日と同じ日までをいう。)その妥当性を検討して改善等の措置を講じなければならない。〈改正 2017. 11. 24、2020. 9. 29〉

- 一 第 4 条による住宅の供給対象
- 二 削除〈2020. 9. 29〉
- 三 削除〈2020. 9. 29〉
- 四 第 19 条及び第 21 条による入居者募集方法及び公告
- 五 第 22 条によるモデル住宅の建築基準等
- 六 第 27 条による国民住宅の一般供給
- 七 第 28 条による民営住宅の一般供給
- 八 第 35 条、第 36 条、第 39 条、第 41 条、第 43 条、第 45 条から第 47 条まで、第 47 条の 2、第 47 条の 3 及び第 49 条による住宅の特別供給
- 九 第 54 条による再当せん制限
- 九の二 第 59 条による住宅の供給契約
- 十 第 60 条による入居金の納付
- 十一 削除〈2020. 9. 29〉
- 十二 別表 2 による予備基準金額

[全文改正 2016. 12. 30]

附 則〈第 6 号、1995. 2. 11〉

第 1 条 (施行日) この規則は、公布した日から施行する。ただし、第 4 条第 1 項ただし書の規定は、公布後 3 月が経過した日から施行する。

第 2 条 (既当せん者の順位に関する適用例) ～ 略 ～
ないし

第 8 条 (他の法令の改正) ～ 略 ～

～ 中略 ～

附 則〈国土交通部令第 1112 号、2022. 2. 28〉(公共住宅特別法施行規則)

第 1 条 (施行日) この規則は、公布した日から施行する。

第 2 条 ～ 第 6 条 (他の法令の改正) ～ 略 ～

【別表 1】〈新設 2007.12.28、改正 2008.3.14、2009.4.1、2013.5.31、2019.11.1〉

加点制の適用基準（第2条第八号関係）

1. 加点制の適用基準

イ. 無住宅期間適用基準

- 1) 入居者募集公告日現在、世帯員全員が住宅を所有していない者でなければならない。
。
- 2) 小型・低価格住宅等の価格は、次の区分により算定する。ただし、2007年9月1日前に住宅を処分した場合には、2007年9月1日前に公示された住宅公示価格（不動産価格公示に関する法律第16条又は第17条により公示された価格をいう。以下、この表において同じ。）のうち2007年9月1日に最も近い日に公示された住宅公示価格による。
 - イ) 入居者募集公告日後に住宅を処分する場合：入居者募集公告日に最も近い日に公開された住宅公示価格
 - ロ) 入居者募集公告日以前に住宅が処分された場合：処分日以前に公示された住宅公示価格のうち、処分日に最も近い日に開示された住宅公示価格
 - リ) 分譲券等の場合：供給契約書の供給価格（選択品目に対する価格は除く。）
- 3) 無住宅期間は、入居者貯蓄加入者とその配偶者を基準として、入居者貯蓄加入者の年齢が30歳以上となる日から継続して無住宅であった期間とするものとし、30歳となる前に婚姻した場合には、「家族関係の登録等に関する法律」による婚姻関係証明書に婚姻申告日として登載された日から無住宅期間を起算する。この場合、入居者貯蓄加入者又は配偶者が住宅を所有した事実がある場合には、その住宅を処分した後、無住宅者になった日（2回以上住宅を所有した事実がある場合には、最近に無住宅者となった日をいう。）から無住宅期間を算定する。

4) 削除〈2018.12.11〉

ロ. 扶養家族の認定適用基準

- 1) 扶養家族は、入居者募集公告日現在、住宅供給申請者又はその配偶者（住宅供給申請者と同一世帯別住民登録票上に登載されていない配偶者を含む。以下、この目において同じ。）と同一の住民登録票上に登載された世帯員とする。ただし、子女の場合、未婚に限る。
- 2) 住宅供給申請者又はその配偶者の直系尊属は、住宅供給申請者が入居者募集公告日現在世帯員である場合であって、入居者募集公告日を基準として最近3年以上継続して住宅供給申請者又はその配偶者と同一の世帯別住民登録票上に登録されている場合に、扶養家族とみなす。ただし、直系尊属及びその配偶者のうち1名でも住宅を所有している場合には、直系尊属及びその配偶者全員を扶養家族とはみなさない。
- 3) 住宅供給申請者の30歳以上の直系卑属は、入居者募集公告日を基準として最近1年以上継続して入居者貯蓄加入者又はその配偶者と同一の住民登録票上に登載されている場合に、扶養家族とみなす。

ハ. 入居者貯蓄加入期間適用基準

入居者募集公告日現在、入居者貯蓄加入者の加入期間を基準とするものとし、入居者貯蓄の種類、金額、加入者の名義変更をした場合にも、最初の加入日を基準として加入期間を算定する。

ニ. 住宅所有の有無と住宅期間の算定基準

イ目又はロ目により住宅所有の有無を判定しようとする場合又は無住宅期間を算定しようとする場合には、第 23 条第 4 項及び第 53 条による。ただし、ロ目により扶養家族か否かを判断するときは、第 53 条第六号を適用しない。

2. 加点制適用細部基準

イ. 一般基準：加点制の点数は、ロ目による加点項目の点数を合算した点数により算定する。

ロ. 加点の算定基準

加点項目	加点上限	加点区分	点数	加点区分	点数
① 無住宅 期間	32	1 年未満	2	8 年以上～9 年未満	18
		1 年以上～2 年未満	4	9 年以上～10 年未満	20
		2 年以上～3 年未満	6	10 年以上～11 年未満	22
		3 年以上～4 年未満	8	11 年以上～12 年未満	24
		4 年以上～5 年未満	10	12 年以上～13 年未満	26
		5 年以上～6 年未満	12	13 年以上～14 年未満	28
		6 年以上～7 年未満	14	14 年以上～15 年未満	30
		7 年以上～8 年未満	16	15 年以上	32
② 扶養 家族数	35	0 名	5	4 名	25
		1 名	10	5 名	30
		2 名	15	6 名以上	35
		3 名	20		
③ 入居者 貯蓄 加入期間	17	6 月未満	1	8 年以上～9 年未満	10
		6 月以上～1 年未満	2	9 年以上～10 年未満	11
		1 年以上～2 年未満	3	10 年以上～11 年未満	12
		2 年以上～3 年未満	4	11 年以上～12 年未満	13
		3 年以上～4 年未満	5	12 年以上～13 年未満	14
		4 年以上～5 年未満	6	13 年以上～14 年未満	15
		5 年以上～6 年未満	7	14 年以上～15 年未満	16
		6 年以上～7 年未満	8	15 年以上	17
		7 年以上～8 年未満	9		

※備考

第 28 条第 6 項により入居者募集公告日現在、1 戸の住宅を所有している世帯に属する者は、第 1 順位における加点制の適用対象者から除外するものとし、抽籤制の適用対象者に含めるものとする。

【別表 2】 <改正 2019. 11. 1>

民営住宅の請約預託金額（第 10 条第 1 項関係）

（単位：万ウォン）

	ソウル特別市及び釜山広域市	その他の広域市	特別市及び広域市を除く市・郡の地域
85 m ² 以下	300	250	200
85 m ² を超え 102 m ² 以下	600	400	300
102 m ² を超え 135 m ² 以下	1,000	700	400
135 m ² 超過	1,500	1,000	500

【別表 3】 削除<2017. 11. 24>

入居者募集を行うことができる時期（第 15 条第 3 項関係）

1. 一般基準

イ. 事業主体又は施工者が次のいずれかに該当する営業停止処分を受けた場合であって、ハ目で定める時点を基準として、その営業停止処分期間が終了した日から二目で定める期間が経過しない場合、第 2 号の個別基準により入居者募集時期を決定する。

- 1) 「住宅法施行令」別表 1 第 2 号ハ目、同号ヘ目 6) から 9) まで及び 14) [14) の場合、法第 33 条から第 42 条までの規定違反により法第 94 条による命令に違反した場合に限る。]による営業停止処分
- 2) 「建設産業基本法施行令」による土木建築工事業又は建築工事業であって、同令別表 6 第 2 号イ目 6) イ)、同目 7) から 12) まで、16) から 20) まで及び同号ニ目 3) による営業停止処分

ロ. 事業主体又は施工者がハ目で定める時点を基準として「建設技術振興法施行令」別表 8 による累計平均罰点が 1.0 点以上の場合第 2 号の個別基準により入居者募集時期を定める。

ハ. 次の区分による時点を基準として、営業停止処分又は罰点による入居者募集時期を定める。

- 1) 地域住宅組合及び職場住宅組合の場合：法第 5 条第 4 項による条約を締結した日
- 2) 改造住宅組合の場合：法第 66 条第 3 項により施工者を選定した日
- 3) 「都市及び住居環境整備法」第 2 条第二号ロ目及びハ目の整備事業の場合：同法第 29 条による契約を締結した日
- 4) その他の住宅建設事業の場合：事業主体が法第 16 条第 2 項により事業計画承認権者に着工申告をした日

ニ. イ目の営業停止処分は、営業停止期間が終了した日から次の区分による期間が経過しない場合に限る。

- 1) 営業停止期間が 6 箇月以上の場合：2 年間
- 2) 営業停止期間が 6 箇月未満 3 箇月以上の場合：1 年 6 箇月間
- 3) 営業停止期間が 3 箇月未満 1 箇月超の場合：1 年間
- 4) 営業停止期間が 1 箇月以下の場合：6 箇月間

ホ. 営業停止期間及び累計平均罰点は、事業主体及び施工者別にそれぞれ次の期準により算定する。

- 1) イ目による営業停止処分が 2 以上の場合、各営業停止期間を合算する。この場合、31 日は 1 箇月とみなす。
- 2) 事業主体又は施工者が建設事業者又は住宅建設登録業者の地位を全て有しており、それぞれの地位で「建設技術振興法施行令」別表 8 による累計平均罰点がある場合には、各累計平均罰点を合計する。
- 3) 営業停止処分と罰点の両方がある場合には、第 2 号イ目又はロ目による入居者募集時期により次の区分により入居者募集時期を定める。
 - イ) 二つのうちいずれかが使用検査後又は全体棟（屋塔階を含む。）の骨組工事が完了したときの場合：使用検査後
 - ロ) 両方とも、全体棟の地上階基準で 3 分の 2 以上に相当する階数の骨粗工事が完

了したときの場合：使用検査後

ハ) いずれかが全体棟の地上階基準で3分の2以上に該当する階数の骨造工事が完了したときの場合であって、他方が全体棟の地上階基準で3分の1以上に該当する階数の骨造工事が完了したときの場合：全体棟（屋塔階を含む。）の骨組工事が完了したとき

ニ) 両者とも、全体棟の地上階基準で3分の1以上に相当する階数の骨粗工事が完了したときの場合：全体棟の地上階基準で3分の2以上に該当する階数の骨組工事が完了したとき

へ. ホ目により事業主体及び施工者別に算定した結果、第2号の個別基準による入居者募集時期が異なる場合は、入居者募集時期がより遅い基準を適用する。

2. 個別基準

イ. 営業停止期間別入居者募集時期

営業停止期間	入居者募集時期	
	アパート	連立・多世帯住宅
6箇月以上	使用検査後	使用検査後
6箇月未満 3箇月以上	全体棟（屋塔階を含む。） の骨組工事が完了したとき	
3箇月未満 1箇月超過	全体棟の地上階基準で3分の2以上に相当する階数の骨粗工事が完了したとき	全体棟の地上階基準で3分の2以上に相当する階数の骨粗工事が完了したとき
1箇月以下	全体棟の地上階基準で3分の1以上に相当する階数の骨粗工事が完了したとき	

ロ. 累計平均罰点別の入居者募集時期

累計平均罰点	入居者募集時期	
	アパート	連立・多世帯住宅
10.0以上	使用検査後	使用検査後
10.0未満 5.0以上	全体棟（屋塔階を含む。） の骨組工事が完了したとき	
5.0未満 3.0以上	全体棟の地上階基準で3分の2以上に相当する階数の骨粗工事が完了したとき	全体棟の地上階基準で3分の2以上に相当する階数の骨粗工事が完了したとき
3.0未満 1.0以上	全体棟の地上階基準で3分の1以上に相当する階数の骨粗工事が完了したとき	

別紙第1号書式 入居者貯蓄取扱機関指定申請書 ～ 略 ～
ないし

別紙第8号書式 住宅〔国民・中型国民・民営〕当せん者名簿通報書 ～ 略 ～

(以 上)