

民間賃貸住宅に関する特別法

(略称：民間賃貸住宅法)

1993年12月27日 法律第4629号 新規制定（賃貸住宅法）

2015年8月28日 法律第13499号 全部改正（法名変更）

2022年1月11日 法律第18750号 最新改正

所管：国土交通部民間賃貸住宅課、公共住宅支援課

第1章 総 則

第1条（目的） この法律は、民間賃貸住宅の建設、供給及び管理並びに民間住宅賃貸事業者の育成等に関する事項を定めることにより、民間賃貸住宅の供給を促進して、国民の住居生活を安定させることを目的とする。

第2条（定義） この法で使用する用語の意味は、次のとおりとする。〈改正 2016.1.19、2017.1.17、2018.1.16、2018.3.13、2020.8.18、2021.3.16〉

- 一 「民間賃貸住宅」とは、賃貸目的で提供する住宅（土地を賃借して建設された住宅及びオフィスビル等大統領令で定める準住宅（以下「準住宅」という。）及び大統領令で定める一部のみを賃貸する住宅を含む。以下同じ。）であつて賃貸事業者が第5条により登録した住宅をいうものとし、民間建設賃貸住宅と民間買取賃貸住宅に区分する。
- 二 「民間建設賃貸住宅」とは、次の各目のいずれかに該当する民間賃貸住宅をいう。
 - イ. 賃貸事業者が賃貸を目的として建設して賃貸する住宅
 - ロ. 「住宅法」第4条により登録した住宅建設事業者が同法第15条により事業計画承認を受けて建設した住宅のうち使用検査時までに分譲されず、賃貸する住宅
- 三 「民間買取賃貸住宅」とは、賃貸事業者が売買等により所有権を取得して賃貸する民間賃貸住宅をいう。
- 四 「公共支援民間賃貸住宅」とは、賃貸事業者が次の各目のいずれかに該当する民間賃貸住宅を10年以上賃貸する目的で取得し、この法律による賃貸料及び賃借人の資格制限等を受けて賃貸する民間賃貸住宅をいう。
 - イ. 「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。）の出資を受けて建設又は購入する民間賃貸住宅

- ロ. 「住宅法」第2条第二十四号による公共宅地又はこの法第18条第2項による随意契約等により供給される土地及び「革新都市造成及び発展に関する特別法」第2条第六号による従前不動産（以下「従前不動産」という。）を買い取り又は賃借して建設する民間賃貸住宅
- ハ. 第21条第二号により容積率を緩和され、又は「国土の計画及び利用に関する法律」第30条により用途地域変更を通じて容積率を緩和されて建設する民間賃貸住宅
- ニ. 第22条により指定される公共支援民間賃貸住宅供給促進地区で建設する民間賃貸住宅
- ホ. その他国土交通部令で定める公共支援を受けて建設又は買取する民間賃貸住宅
- 五 「長期一般民間賃貸住宅」とは、賃貸事業者が公共支援民間賃貸住宅でない住宅を10年以上賃貸する目的で取得して賃貸する民間賃貸住宅（アパート（「住宅法」第2条第二十号の都市型生活住宅ではないものをいう。）を賃貸する民間買取賃貸住宅は除く。）をいう。
- 六 削除<2020.8.18>
- 七 「賃貸事業者」とは、「公共住宅特別法」第4条第1項による公共住宅事業者（以下「公共住宅事業者」という。）でない者であって、1戸以上の民間賃貸住宅を取得して賃貸する事業を行う目的で第5条により登録した者をいう。
- 八 削除<2018.1.16>
- 九 削除<2018.1.16>
- 十 「住宅賃貸管理業」とは、住宅の所有者から賃貸管理の委託を受けて管理する業をいうものとし、次の各目により区分する。
- イ. 自己管理型住宅賃貸管理業：住宅の所有者から住宅を賃借して自己責任で転貸する形態の業
- ロ. 委託管理型住宅賃貸管理業：住宅の所有者から手数料を受領して賃貸料の賦課・徴収及び施設維持・管理等を代行する形態の業
- 十一 「住宅賃貸管理業者」とは、住宅賃貸管理業を営むために第7条第1項により登録した者をいう。
- 十二 「公共支援民間賃貸住宅供給促進地区」とは、公共支援民間賃貸住宅の供給を促進するために第22条により指定する地区をいう。
- 十三 「駅勢圏等」とは、次の各目のいずれかに該当する施設から1キロメートル以内に位置する地域をいう。この場合、特別市長・広域市長・特別自治市長・道知事・特別自治道知事（以下「市・道知事」という。）は、当該地方自治体の条例でその距離を50パーセントの範囲で増減して別に定めることができる。
- イ. 「鉄道の建設及び鉄道施設維持管理に関する法律」、「鉄道産業発展基本法」及び「都市鉄道法」により建設及び運営される鉄道駅
- ロ. 「幹線急行バス体系の建設及び運営に関する特別法」第2条第三号ハ目による乗り

換え施設

ハ、「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

ニ、「首都圏整備計画法」第2条第三号による人口集中誘発施設として大統領令で定める施設

ホ、その他当該地方自治体の条例で定める施設

十四 「住居支援対象者」とは、青年、新婚夫婦等住居支援が必要な者として国土交通部令で定める要件を満たす者をいう。

十五 「複合支援施設」とは、公共支援民間賃貸住宅に居住する賃借人等の経済活動及び日常生活を支援する施設として大統領令で定める施設をいう。

第3条(他の法律との関係) 民間賃貸住宅の建設、供給及び管理等に関しこの法で規定しない事項については、「住宅法」、「建築法」、「共同住宅管理法」及び「住宅賃貸借保護法」を適用する。〈改正 2015. 8. 28〉

第4条(国家等の支援) 国家及び地方自治体は、次の各号の目的のために住宅都市基金等の資金を優先的に支援して、「租税特例制限法」、「地方税特例制限法」及び条例で定めるところにより租税を減免することができる。〈改正 2018. 1. 16〉

- 一 民間賃貸住宅の供給拡大
- 二 民間賃貸住宅の改良及び品質向上
- 三 社会的企業、社会的協同組合等非営利団体の民間賃貸住宅供給参加の誘導
- 四 住宅賃貸管理業の育成

2 国家及び地方自治体は、共有型民間賃貸住宅（家族関係にない2人以上の賃借人が1の住宅において居間、台所等、1以上の空間を共有して居住する民間賃貸住宅であって、賃借人がそれぞれ賃貸借契約を締結する民間賃貸住宅をいう。）の活性化のために賃貸事業者及び賃借人に対し必要な行政支援をすることができる。〈新設 2018. 1. 16〉

第2章 賃貸事業者及び住宅賃貸管理業者

第5条(賃貸事業者の登録) 住宅を賃貸しようとする者は、特別自治市長・特別自治道知事・市長・郡守又は区庁長（区庁長は自治区の区庁長をいうものとし、以下「市長・郡守・区庁長」という。）に登録を申請することができる。

2 第1項により登録する場合、次の各号により区分しなければならない。〈改正 2018. 1. 16、2020. 8. 18〉

- 一 削除〈2018. 1. 16〉
- 二 民間建設賃貸住宅及び民間買取賃貸住宅
- 三 公共支援民間賃貸住宅及び長期一般民間賃貸住宅

3 第1項により登録した者がその登録した事項を変更又は抹消しようとする場合には、市長・郡守・区庁長に申告しなければならない。ただし、賃貸住宅面積を10パーセント以下の範囲で増築する等国土交通部令で定める軽微な事項は、申告しないことができる。〈改正2020.6.9〉

4 市長・郡守・区庁長は、第3項による申告を受けた日から7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2020.6.9〉

5 市長・郡守・区庁長が第4項で定める期間内に申告受理の有無又は苦情処理関連法令による処理期間の延長を申告人に通知しない場合には、その期間（苦情処理関連法令により処理期間が延長又は再延長された場合には、当該処理期間をいう。）が終了した日の翌日に申告を受理したものとみなす。〈改正2020.8.18〉

6 第1項から第5項までによる登録及び届出の基準及び手続等に関し必要な事項は、大統領令で定める。〈改正2020.6.9〉

7 市長・郡守・区庁長が第1項により登録申請を受理した場合、次の各号のいずれかに該当するときは、当該登録申請を拒否することができる。〈新設2020.8.18〉

- 一 当該申請人の信用度、申請賃貸住宅の負債比率（登録時に存続中の賃貸借契約がある場合、当該賃貸保証金を含めて算定し、賃貸借契約がない場合には、登録を申請しようとする者から登録後に策定しようとする賃貸借契約の賃貸保証金の上限の提出を受けて算定する。
- 二 当該住宅が「都市及び住居環境整備法」第2条第二号による整備事業又は「空き家及び小規模住宅整備に関する特例法」第2条第1項第三号による小規模住宅整備事業により第43条の賃貸義務期間内に滅失のおそれがあると判断される場合

第5条の2(登録民間賃貸住宅の付記登記) 賃貸事業者は、第5条により登録した民間賃貸住宅が第43条による賃貸義務期間及び第44条による賃貸料増額基準を遵守しなければならない財産であることを所有権登記に附記登記しなければならない。

2 第1項による付記登記は、賃貸事業者の登録後、遅滞なくしなければならない。ただし、賃貸事業者として登録した後に所有権保存登記をする場合には、所有権保存登記と同時にしなければならない。

3 第1項及び第2項による付記登記に含めるべき表記内容及び抹消等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

[本条新設2020.6.9]

[従前の第5条の2は第5条の3に移動<2020.6.9>]

第5条の3(組合員募集申告及び公開募集) 組合員に供給する民間建設賃貸住宅を含め、30戸以上で大統領令で定める戸数以上の住宅を供給する目的で設立された「協同組合基本法」による協同組合若しくは社会的協同組合（以下「民間賃貸協同組合」という。）又は民間賃

貸協同組合の発起人が組合員を募集しようとする場合、当該民間賃貸住宅建設敷地の管轄市長・郡守・区庁長に申告し、公開募集の方法で組合員を募集しなければならない。

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充員する場合又は不足する組合員を再募集する場合には、申告せずに先着順の方法で組合員を募集することができる。

3 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。

4 市長・郡守・区庁長は、次の各号のいずれかに該当する場合、組合員募集申告を受理してはならない。

- 一 当該民間賃貸住宅建設敷地の80パーセント以上に該当する土地の使用権原を確保できなかった場合
- 二 既に申告された事業敷地と全部又は一部が重複する場合
- 三 既に策定された又は策定予定である都市・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民間賃貸住宅建設敷地に民間賃貸協同組合が建設する住宅を建設できない場合
- 四 当該民間賃貸住宅の供給を受けられない組合員を募集しようとする場合
- 五 報告した内容が事実と異なる場合

5 第1項による募集時期、募集方法・手続等組合員募集の申告、公開募集及び民間賃貸協同組合加入を申請した者（以下「組合加入申請者」という。）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。

[本条新設 2019. 11. 26]

[第5条の2から移動、従前の第5条の3は第5条の4に移動<2020. 6. 9>]

第5条の4(組合員募集時説明義務) 第5条の3により組合員募集申告をして組合員を募集する民間賃貸協同組合及び民間賃貸協同組合の発起人(以下「募集主体」という。)は、民間賃貸協同組合加入契約(民間賃貸協同組合の設立のための契約を含む。以下同じ。)締結時、次の各号の事項を組合加入申請者に説明し、その確認を受けなければならない。<改正 2020. 6. 9>

- 一 組合員の権利及び義務に関する事項
- 二 当該民間賃貸住宅建設敷地の位置及び面積並びに当該民間賃貸住宅建設敷地に対する使用権又は所有権の確保現況
- 三 当該民間賃貸住宅事業の資金計画に関する事項
- 四 当該民間賃貸住宅の供給を受けることができる組合員の資格に関する事項
- 五 民間賃貸協同組合の脱退、除名及び出資金等納付した金銭の返還手続等に関する事項
- 六 第5条の5による申込撤回、金銭の預金及び加入費等の返還等に関する事項

七 その他民間賃貸協同組合の事業推進及び運営のために必要な事項として大統領令で定める事項

2 第1項による説明及び確認の方法、手続等に関する事項は、大統領令で定める。

[本条新設 2019. 11. 26]

[第5条の3から移動、従前の第5条の4は第5条の5に移動<2020. 6. 9>]

第5条の5(請約撤回及び加入費等の返還等) 組合加入申請者が民間賃貸協同組合加入契約を締結した場合、募集主体は、組合加入申請者に対し、契約締結時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。)に預託させなければならない。

2 組合加入申請者は、民間賃貸協同組合加入契約締結日から30日以内に民間賃貸協同組合加入に関する申請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送付した日にその効力が発生する。

4 募集主体は、組合加入申請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、予備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日以内に加入費等を組合加入申請者に返還しなければならない。

6 組合加入申請者が第2項による期間内に請約撤回をする場合、募集主体は、組合加入申請者に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1項により預託された加入費等の管理、支給及び返還等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

[本条新設 2019. 11. 26]

[第5条の4から移動<2020. 6. 9>]

第5条の6(賃貸事業者の欠格事由) 次の各号のいずれかに該当する者は、第5条による賃貸事業者として登録することができない。法人の場合、その役員のうち次の各号のいずれかに該当する者がある場合もまた同じ。<改正 2021. 9. 14>

一 未成年者

二 第6条第1項第一号、第四号、第七号から第十号まで、第十二号及び第十三号により登録が全て抹消されてから2年が経過しない者

[本条新設 2020. 8. 18]

第5条の7(賃貸事業者の賃貸住宅追加登録制限等) 第6条第1項第一号、第四号、第七号から第十号まで、第十二号及び第十三号により賃貸事業者登録が一部抹消されてから2年が経過しない者は、登録した賃貸住宅のほか、第5条第3項本文による登録事項変更届を

通じて賃貸住宅を変更・追加（一部抹消で賃貸住宅から除外された住宅を変更・追加する場合を含む。）登録することができない。〈改正 2021. 9. 14〉

[本条新設 2020. 8. 18]

第 6 条(賃貸事業者登録の抹消) 市長・郡守・区庁長は、賃貸事業者が次の各号のいずれかに該当する場合には、登録の全部又は一部を抹消することができる。ただし、第一号に該当する場合には、登録の全部又は一部を抹消しなければならない。〈改正 2020. 6. 9、2020. 8. 18、2021. 3. 16、2021. 9. 14〉、

- 一 虚偽その他不正な方法により登録した場合
- 二 賃貸事業者が第 5 条により登録した後、大統領令で定める一定期間内に民間賃貸住宅を取得しない場合
- 三 第 5 条第 1 項により登録した日から 3 月が経過する前(賃貸住宅として登録した後に締結した賃貸借契約がある場合には、その賃借人の同意がある場合に限る。)又は第 43 条の賃貸義務期間が経過した後に登録抹消を申請する場合
- 四 第 5 条第 6 項の登録基準を満たすことができない場合
- 五 第 43 条第 2 項又は第 6 項により民間賃貸住宅を譲渡した場合
- 六 第 43 条第 4 項により民間賃貸住宅を譲渡した場合
- 七 第 44 条による賃貸条件に違反した場合
- 八 第 45 条に違反して賃貸借契約を解除若しくは解約した場合又は再契約を拒絶した場合
- 九 第 50 条の準住宅に関する用途制限に違反した場合
- 十 第 48 条第 1 項第二号による説明又は情報を虚偽その他の不正な方法により提供した場合
- 十一 第 13 条第 43 条にかかわらず、従前の「民間賃貸住宅に関する特別法」（法律第 17482 号民間賃貸住宅に関する特別法一部改正法律により改正される前のものをいう。以下、この条において同じ。）第 2 条第五号の長期一般民間賃貸住宅のうちアパート（「住宅法」第 2 条第二十号の都市型生活住宅ではないものをいう。）を賃貸する民間買取賃貸住宅又は第 2 条第六号の短期民間賃貸住宅について賃貸事業者が賃貸義務期間内に登録抹消を申請（申請当時締結された賃貸借契約がある場合、賃借人の同意がある場合に限る。）する場合
- 十二 賃貸事業者が保証金の返還を遅延して賃借人の被害が明らかに発生したと大統領令で定める場合
- 十三 第 46 条による賃貸借契約の申告又は変更申告をせず、市長・郡守・区庁長が第 61 条第 1 項により報告をさせたが、虚偽の報告をした場合又は 3 回以上応じなかった場合
- 十四 第 49 条第 1 項による賃貸保証金に対する保証に加入しない場合であって、大統領

令で定める場合

十五 その他民間賃貸住宅として継続して賃貸することが困難であると認める場合であつて、大統領令で定める場合

- 2 市長・郡守・区庁長は、第1項により登録を抹消する場合には、聴聞を実施しなければならない。ただし、第1項第三号、第五号及び第六号の場合は除く。
- 3 市長・郡守・区庁長は、第1項により登録を抹消した場合には、当該賃貸事業者の名称、抹消事由等必要な事項を公告しなければならない。
- 4 賃貸事業者が第1項第三号により登録抹消を申請した場合又は第2項による聴聞通知を受けた場合には、7日以内にその事実を賃借人に通知しなければならない。
- 5 従前の「民間賃貸住宅に関する特別法」第2条第五号による長期一般民間賃貸住宅のうちアパート（「住宅法」第2条第二十号の都市型生活住宅ではないものをいう。）を賃貸する民間買取賃貸住宅及び第2条第六号による短期民間賃貸住宅は、賃貸義務期間が終了した日に登録が抹消される。〈改正 2020. 8. 18、2021. 3. 16〉
- 6 第1項各号（第5号中第43条第2項により民間賃貸住宅を他の賃貸事業者に譲渡する場合を除く。）及び第5項により登録が抹消された場合には、その賃貸事業者（当該住宅を譲渡した場合には、その譲受人をいう。）を既に締結された賃貸借契約の期間が終了するまで賃借人に対する関係で、この法律による賃貸事業者とみなす。〈改正 2020. 8. 18〉

第7条(住宅賃貸管理業の登録) 住宅賃貸管理業を営もうとする者は、市長・郡守・区庁長に登録することができる。ただし、100戸以上の範囲で大統領令で定める規模以上で住宅賃貸管理業を営もうとする者（国家、地方自治体、「公共機関の運営に関する法律」第4条第1項による公共機関（以下「公共機関」という。）、「地方公企業法」第49条第1項により設立された地方公社（以下「地方公社」という。）を除く。）は登録しなければならない。

2 第1項により登録する場合には、自己管理型住宅賃貸管理業と委託管理型住宅賃貸管理業を区分して登録しなければならない。この場合、自己管理型住宅賃貸管理業を登録した場合には、委託管理型住宅賃貸管理業も登録したものとみなす。

3 第1項により登録した者が登録した事項を変更又は抹消しようとする場合には、市長・郡守・区庁長に申告しなければならない。ただし、資本金の増加等国土交通部令で定める軽微な事項は、申告する必要がない。

4 市長・郡守・区庁長は、第3項による申告を受理した日から5日以内に申告受理の可否を申告人に通知しなければならない。〈新設 2020. 6. 9〉

5 市長・郡守・区庁長が第4項で定める期間内に申告受理の可否又は苦情処理関連法令による処理期間の延長を申告人に通知しない場合には、その期間（苦情処理関連法令により処理期間が延長又は再延長された場合には、当該処理期間をいう。）が終了した日の翌日に申告を受理したものとみなす。〈新設 2020. 6. 9〉

6 第1項から第5項までの登録及び申告の手續等に関し必要な事項は、大統領令で定め

る。〈改正 2020. 6. 9〉

第 8 条(住宅賃貸管理業の登録基準) 第 7 条により登録をしようとする者は、次の各号の要件を備えなければならない。

- 一 資本金（法人でない場合には、資産評価額をいう。）が 1 億ウォン以上であって大統領令で定める金額以上であること
- 二 住宅管理士等大統領令で定める専門担当者を保有すること
- 三 事務室等大統領令で定める施設を保有すること

第 9 条(住宅賃貸管理業の欠格事由) 次の各号のいずれかに該当する者は、住宅賃貸管理業の登録をすることができない。法人の場合、その役員のうち次の各号のいずれかに該当する者がいるときもまた同じ。〈改正 2016. 1. 19〉

- 一 破産宣告を受けて復権しない者
- 二 被成年後見人又は被限定後見人
- 三 第 10 条により住宅賃貸管理業の登録が抹消された後 2 年が経過しない者。この場合、登録が抹消された者が法人である場合には、抹消当時の原因となった行為をした者及びその法人の代表者を含む。
- 四 この法、「住宅法」、「公共住宅特別法」又は「共同住宅管理法」に違反して禁固以上の実刑の宣告を受けて執行が終了（執行が終了したものとみなす場合を含む。）した日又はその執行が免除された日から 3 年が経過しない者
- 五 この法、「住宅法」又は「公共住宅特別法」に違反して刑の執行猶予を宣告されて、その猶予期間中にある者

第 10 条(住宅賃貸管理業の登録抹消等) 市長・郡守・区庁長は、住宅賃貸管理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全部若しくは一部の停止を命じることができる。ただし、第一号、第二号又は第六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。

- 一 虚偽その他不正な方法により登録をした場合
- 二 営業停止期間中に住宅賃貸管理業を営んだ場合又は最近 3 年間 2 回以上の営業停止処分を受けた者であって、その停止処分を受けた期間が合算して 12 月を超過した場合
- 三 故意又は重大な過失により賃貸を目的とする住宅を誤って管理して賃貸人又は賃借人に財産上の損害を負わせた場合
- 四 正当な事由なく最終委託契約終了日の翌日から 1 年以上委託契約実績がない場合
- 五 第 8 条による登録基準を満たさない場合。ただし、一時的に登録基準に達しない等大統領令で定める場合は、この限りでない。
- 六 第 16 条第 1 項に違反して他人に自己の名義又は商号を使用してこの法で定める事業

若しくは業務を遂行させた場合又は自己の登録証を貸与した場合

七 第 61 条による報告、資料の提出又は検査を拒否・妨害若しくは忌避した場合又は虚偽の報告をした場合

2 市長・郡守・区庁長は、住宅賃貸管理業者が第 1 項第三号から第五号まで及び第七号中いずれかに該当する場合には、営業停止に代えて 1 千万ウォン以下の課徴金を賦課することができる。

3 市長・郡守・区庁長は、住宅賃貸管理業者が第 2 項により賦課された課徴金を期限までに納付しない場合には、「地方行政制裁・賦課金の徴収等に関する法律」により徴収する。

<改正 2020. 3. 4>

4 第 1 項による登録抹消及び営業停止処分に関する基準並びに第 2 項による課徴金を賦課する違反行為の種類及び違反程度による課徴金の金額等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

第 11 条(住宅賃貸管理業者の業務範囲) 住宅賃貸管理業者は、賃貸を目的とする住宅に関し次の各号の業務を遂行する。

- 一 賃貸借契約の締結、解除、解約、更新及び更新拒絶等
- 二 賃貸料の賦課、徴収等
- 三 賃借人の入居及び明渡し、退去等（「公認仲介士法」第 2 条第三号による仲介業を除く。）

2 住宅賃貸管理業者は、賃貸を目的とする住宅について付随的に次の各号の業務を遂行することができる。

- 一 施設維持、補修、改良その他の住宅管理業務
- 二 その他賃借人の住居便益のために必要であると大統領令で定める業務

第 12 条(住宅賃貸管理業者の現況申告) 住宅賃貸管理業者は四半期ごとにその四半期が終了する月の翌月末日までに資本金、専門担当者、管理戸数等大統領令で定める情報を市長・郡守・区庁長に申告しなければならない。この場合、申告を受理した市長・郡守・区庁長は、国土交通部長官にこれを報告しなければならない。

2 第 1 項による申告及び報告等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

3 国土交通部長官は、次の各号の情報を第 60 条第 1 項による賃貸住宅情報体系等大統領令で定める方式により公開することができる。

- 一 第 1 項後段により報告を受けた情報
- 二 第 61 条により報告を受けた情報

第 13 条(受託契約書等) 住宅賃貸管理業者は、第 11 条の業務の委託を受けた場合には、受託契約書を作成して、住宅の所有者に交付し、その写しを保管しなければならない。

2 第1項の受託契約書には、契約期間、住宅賃貸管理業者の義務等大統領令で定める事項が含まなければならない。

3 国土交通部長官は、第1項による受託契約の締結に必要な標準受託契約書を作成して、普及させて活用するようにすることができる。

第14条(保証商品の加入) 自己管理型住宅賃貸管理業をする住宅賃貸管理業者は貸貸人及び借借人の権利保護のために保証商品に加入しなければならない。

2 第1項による保証商品の種類と加入手続き等に必要な事項は大統領令で定める。

第15条(自己管理型住宅賃貸管理業者の義務) 賃貸事業者である貸貸人が自己管理型住宅賃貸管理業者に賃貸管理を委託した場合、住宅賃貸管理業者は、委託された範囲内でこの法による賃貸事業者の義務を履行しなければならない。この場合、第7章の適用において住宅賃貸管理業者を賃貸事業者とみなす。〈改正 2020.6.9〉

第16条(登録証貸与等禁止) 住宅賃貸管理業者は、他人に自己の名義又は商号を使用してこの法で定める業務を遂行させ、又はその登録証を貸与してはならない。

2 住宅賃貸管理業者でない者は、住宅賃貸管理業又はこれと類似する名称を使用することができない。

第3章 民間賃貸住宅の建設

第17条(民間賃貸住宅の建設) 民間賃貸住宅の建設は、「住宅法」又は「建築法」による。この場合、関係法律で「住宅法」第15条による事業計画の承認又は「建築法」第11条による建築許可等を準用する場合、その法律を含む。〈改正 2016.1.19〉

第18条(土地等の優先供給) 国家、地方自治体、公共機関又は地方公社がその所有又は造成した土地を供給（売却又は賃貸をいう。以下、この条において同じ。）する場合には、「住宅法」第30条第1項にかかわらず、民間賃貸住宅を建設しようとする賃貸事業者に優先的に供給することができる。〈改正 2016.1.19〉

2 国家、地方自治体、公共機関又は地方公社が公共支援民間賃貸住宅の建設用として土地を供給する場合又は従前不動産を保有している公共機関（同法第43条第3項の買取公共機関（以下「買取公共機関」という。）を含む。）が公共支援民間賃貸住宅建設用として従前不動産を売却する場合には、「宅地開発促進法」、「革新都市造成及び発展に関する特別法」等関係法令にかかわらず、抽選、資格制限、随意契約等大統領令で定める方法及び条件により供給することができる。〈改正 2017.12.26、2018.1.16〉

3 国家、地方自治体、韓国土地住宅公社又は地方公社は、その造成した土地のうち1パー

セント以上の範囲内で大統領令で定める比率以上を賃貸事業者（所属勤労者に賃貸するために民間賃貸住宅を建設しようとする雇用者（法人に限る。）であって賃貸事業者として登録した者を含む。）に対し、優先的に供給しなければならない。ただし、当該土地は、2 団地以上の共同住宅用地供給計画が含まれる場合であって、大統領令で定める規模以上でなければならない。〈改正 2017. 1. 17〉

4 第 1 項から第 3 項までの規定により土地及び従前不動産（以下、この条において「土地等」という。）を供給された者は、土地等を供給された日から 4 年以下の範囲内で大統領令で定める期間以内に民間賃貸住宅を建設しなければならない。

5 第 4 項にかかわらず、民間賃貸住宅を建設しない場合には、土地等を供給した者は、大統領令で定める基準及び手続により土地等を転売し、又は賃貸借契約を解除若しくは解約することができる。

6 「住宅法」第 54 条による事業主体が住宅を供給する場合には、同条第 1 項にかかわらず、その住宅を公共支援民間賃貸住宅又は長期一般民間賃貸住宅として運営しようとする賃貸事業者に住宅（同法第 57 条による分譲価格上限制適用住宅を除く。）全部を優先的に供給することができる。〈改正 2016. 1. 19、2018. 1. 16〉

第 19 条（幹線施設の優先設置） 「住宅法」第 28 条により幹線施設を設置する者は、民間賃貸住宅建設事業又は民間賃貸住宅建設のための敷地造成事業に必要な幹線施設を他の住宅建設事業又は敷地造成事業より優先して設置しなければならない。〈改正 2016. 1. 19〉

第 20 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」に関する特例） 賃貸事業者が専用面積 85 平方メートル以下の民間賃貸住宅を 100 戸以上の範囲で大統領令で定める戸数以上建設するために事業対象土地面積の 80 パーセント以上を買い取った場合（土地所有者から買取に関する同意を受けた場合を含む。）であって、残余の土地を取得しなければその事業を施行するのが著しく困難な事由がある場合には、市・道知事に対し「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 4 条第五号による指定を要請することができる。この場合、要請手続、提出書類等に関し必要な事項は、大統領令で定める。〈改正 2018. 1. 16〉

2 第 1 項により指定を受けた賃貸事業者が「住宅法」第 15 条による事業計画承認を受けた場合には、「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受けたものとみなす。ただし、裁決申請は「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 項及び同法第 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することができる。〈改正 2016. 1. 19〉

第 21 条（「国土の計画及び利用に関する法律」等に関する特例） 「住宅法」第 15 条による事業計画承認権者又は「建築法」第 11 条による許可権者（以下「承認権者等」という。）は、

賃貸事業者が公共支援民間賃貸住宅を建設するために「住宅法」第 15 条による事業計画承認を申請した場合又は「建築法」第 11 条による建築許可を申請した場合には、関係法令にかかわらず、次の各号により緩和された基準を適用することができる。ただし、公共支援民間賃貸住宅と公共支援民間賃貸住宅でない施設を同一の建築物として建築する場合には、全体延面積に対する公共支援民間賃貸住宅延面積の比率が 50 パーセント以上の範囲内で大統領令で定める比率以上の場合に限る。〈改正 2016. 1. 19、2018. 1. 16〉

- 一 「国土の計画及び利用に関する法律」第 77 条により条例で定める建蔽率にかかわらず、同条及び関係法令による建蔽率の上限まで緩和
- 二 「国土の計画及び利用に関する法律」第 52 条により地区単位計画で定めた容積率又は同法第 78 条により条例で定めた容積率にかかわらず、同条及び関係法令による容積率の上限まで緩和
- 三 「建築法」第 2 条第 2 項による建築物の階数制限を大統領令で定めるところにより緩和

第 21 条の 2(容積率の緩和で建設される住宅の供給等) 承認権者等が賃貸事業者の事業計画承認又は建築許可申請当時 30 戸以上であって大統領令で定める戸数以上の公共支援民間賃貸住宅を建設する事業について、「国土の計画及び利用に関する法律」により当該地方自治体の条例で定めた容積率又は地区単位計画で定めた容積率（以下「基準容積率」という。）より緩和された第 21 条第二号による容積率（以下「緩和容積率」という。）を適用する場合、承認権者等は、市・道知事及び賃貸事業者と協議して、賃貸事業者に対し次の各号のいずれかに該当する措置を命ずることができる。ただし、他の法令で賃貸事業者に付与した履行負担がある場合には、本文による措置を減免しなければならない。〈改正 2020. 4. 7〉

- 一 賃貸事業者は、緩和容積率から基準容積率を差し引いた容積率の 50 パーセント以下の範囲で当該地方自治体の条例で定める割合を乗じて増加する面積に該当する賃貸住宅を建設し、市・道知事に供給しなければならない。この場合、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、その敷地は市・道知事に寄付債納したものとみなす。
- 二 賃貸事業者は、緩和容積率から基準容積率を差し引いた容積率の 50 パーセント以下の範囲で当該地方自治体の条例で定める割合を乗じて増加する面積に該当する住宅の敷地に該当する価格を市・道知事に現金で納付しなければならない。この場合、土地の価格は、事業計画承認又は建築許可申請当時の標準地公示地価を基準に「鑑定評価及び鑑定評価士に関する法律」第 2 条第四号による鑑定評価法人等（以下「鑑定評価法人等」という。）が評価した金額とする。
- 三 賃貸事業者は、緩和容積率から基準容積率を差し引いた容積率の 100 パーセント以下の範囲で当該地方自治体の条例で定める割合を乗じて増加する面積の範囲で住宅支援対象者に供給する賃貸住宅を建設し、又は複合支援施設を設置しなければならない。

四 賃貸事業者は、緩和容積率から基準容積率を差し引いた容積率の 50 パーセント以下の範囲で当該地方自治体の条例で定める割合を乗じて増加する面積に該当する賃貸住宅を建設し、住居支援対象者に 20 年以上民間賃貸住宅に供給しなければならない。

2 第 1 項第二号により賃貸事業者が納付した現金は、「住宅法」第 84 条により設置される国民住宅事業特別会計の財源に帰属する。

3 第 1 項及び第 2 項で規定する事項のほか、市・道知事に住宅を供給する手続、土地の価格算定手続、現金納付方法、設置された複合支援施設の運営等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

[本条新設 2018. 1. 16]

第 21 条の 3(用途地域の変更決定を通じて建設される住宅の供給等) 公共支援民間賃貸住宅の供給拡大のために「国土の計画及び利用に関する法律」第 30 条により当該用途地域を容積率が緩和される用途地域に変更決定し、事業計画承認又は建築許可をする場合、賃貸住宅の建設、供給、敷地の現金納付、複合支援施設の設置等に関しては、第 21 条の 2 を準用する。この場合、「基準容積率」は「用途地域変更前に条例又は地区単位計画で定めた容積率」に、「緩和容積率」は「用途地域変更後承認権者等が事業計画承認又は建築許可時に適用した容積率」にそれぞれ読み替える。

[本条新設 2018. 1. 16]

第 4 章 公共支援民間賃貸住宅供給促進地区<改正 2018. 1. 16>

第 22 条(促進地区の指定) 市・道知事は、公共支援民間賃貸住宅が円滑に供給されるよう公共支援民間賃貸住宅供給促進地区（以下「促進地区」という。）を指定することができる。この場合、促進地区は、次の各号の要件を全て備えなければならない。<改正 2018. 1. 16、2019. 4. 23>

- 一 促進地区で建設・供給される全体住宅戸数の 50 パーセント以上が公共支援民間賃貸住宅として建設・供給されること
- 二 促進地区の面積は、5 千平方メートル以上の範囲で大統領令で定める面積以上であること。ただし、駅勢圏等で促進地区を指定する場合、1 千平方メートル以上の範囲で当該地方自治体が条例で定める面積以上でなければならない。
- 三 有償供給土地面積（道路、公園等管理庁に帰属する公共施設面積を除いた面積をいう。以下、この号において同じ。）のうち住宅建設用途ではない土地に供給する面積が有償供給土地面積の 50%を超えないこと

2 削除<2018. 1. 16>

3 国土交通部長官は、第 1 項にかかわらず、国民の住居安定のために公共支援民間賃貸住宅を建設・供給する必要がある場合には、促進地区を指定することができる。<改正

2017. 1. 17、2018. 1. 16>

4 第 1 項及び第 3 項による促進地区の指定基準、指定手続等に関し必要な事項は、大統領令で定める。〈改正 2017. 1. 17、2018. 1. 16〉

第 23 条(施行者) 第 22 条により促進地区を指定することができる者（以下「指定権者」という。）は、次の各号に掲げる者の中から公共支援民間賃貸住宅開発事業の施行者（以下「施行者」という。）を指定する。〈改正 2017. 1. 17、2018. 1. 16〉

一 促進地区のうち国有地及び公有地を除いた土地面積の 50 パーセント以上に該当する土地を所有する賃貸事業者

二 「公共住宅特別法」第 4 条第 1 項各号に該当する者

2 施行者が行うことができる公共支援民間賃貸住宅開発事業の範囲は、次の各号の通りとする。ただし、第 1 項第二号に該当する施行者は、この項第二号による住宅建設事業のうち、公共支援民間賃貸住宅建設事業を施行することができない。〈新設 2018. 1. 16〉

一 促進地区造成事業

二 公共支援民間賃貸住宅建設事業等、住宅建設事業

3 指定権者は、促進地区造成事業の施行者を指定する場合、第 1 項各号に該当する者を共同施行者として指定することができる。〈改正 2018. 1. 16〉

4 第 1 項各号に該当する者又は促進地区の中で国有地・共有地を除いた土地面積の 50 パーセント以上に該当する土地所有者の同意を受けた者は、指定権者に対し促進地区の指定を提案することができる。この場合、指定権者は、その指定を提案した者が第 1 項第一号の要件を備えた場合には、優先的に施行者として指定することができる。〈改正 2017. 1. 17、2018. 1. 16〉

5 指定権者は、次の各号のいずれかに該当する場合には、施行者を変更することができる。〈新設 2017. 1. 17、2018. 1. 16、2020. 12. 22〉

一 施行者が出資した「不動産投資会社法」第 2 条第一号による不動産投資会社に施行者変更を要請する場合

二 施行者の不渡・破産、事情変更等大統領令で定める事由により促進地区事業の推進が困難となり、施行者を公共機関又は地方公社に変更する場合

三 第 40 条第 1 項により地区計画承認が取り消され、施行者を公共機関又は地方公社に変更する場合

6 第 1 項第二号による者が施行者である場合、指定権者は、促進地区に複合支援施設を建設・運営するよう要請することができる。この場合、施行者は、大統領令で定めるところにより複合支援施設の設置・運営計画を策定しなければならない。〈新設 2018. 1. 16〉

7 その他促進地区指定・変更及び解除の提案手続、提出書類、同意者数の算定方法及び同意手続等に関し必要な事項は、国土交通部令で定める。〈改正 2017. 1. 17、2018. 1. 16〉

第 24 条(促進地区の指定手続) 指定権者が第 22 条により促進地区を指定する場合には、関係中央行政機関の長及び管轄地方自治体の長と協議しなければならない。促進地区を変更する場合もまた同じ。〈改正 2017. 1. 17〉

2 指定権者が第 1 項により協議をする場合には、次の各号で定める協議を別途しなければならない。この場合、協議期間は 30 日以内とする。〈改正 2017. 10. 24〉

一 「環境影響評価法」第 16 条による戦略環境影響評価協議（「自然環境保全法」第 28 条による自然景観影響協議を含む。）

二 「自然災害対策法」による災害影響評価等の協議

3 指定権者が促進地区を指定する場合には、「国土の計画及び利用に関する法律」第 106 条による中央都市計画委員会（以下「中央都市計画委員会」という。）又は同法第 113 条による市・道都市計画委員会（以下「市・道都市計画委員会」という。）の審議を経なければならない。この場合、同法第 8 条及び第 9 条は適用しない。ただし、促進地区の面積を 10 パーセントの範囲内で増減する場合等大統領令で定める軽微な事項は、審議を経る必要がない。

第 25 条(住民等の意見聴取) 指定権者は、促進地区を指定しようとする場合には、大統領令で定めるところにより、住民及び関係専門家等の意見を聴かなければならない。促進地区の面積等大統領令で定める重要事項を変更する場合もまた同じ。〈改正 2017. 1. 17〉

2 指定権者は、第 1 項による意見聴取と「環境影響評価法」第 13 条による戦略環境影響評価のための住民等の意見取りまとめを同時にすることができる。

第 26 条(促進地区指定等の告示等) 指定権者は、促進地区を指定した場合には、位置、面積、施行者、事業の種類、収用又は使用すべき「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 3 条で定める土地、物件及び権利（以下「土地等」という。）の細目等を大統領令で定めるところにより、官報又は公報に告示して、関係書類の写しを市長・郡守・区庁長に送付しなければならない。促進地区を変更する場合もまた同じ。〈改正 2017. 1. 17〉

2 第 1 項により関係書類の写しの送付を受理した市長・郡守・区庁長は、これを一般人が閲覧することができるようにしなければならない。

3 第 25 条第 1 項により促進地区の指定又は変更に関する住民等の意見聴取公告等がある地域及び促進地区内で建築物の建築等大統領令で定める行為をしようとする者は、市長・郡守・区庁長の許可を受けなければならない。許可を受けた事項を変更する場合もまた同じ。〈改正 2017. 1. 17〉

4 次の各号のいずれかに該当する行為は、第 3 項にかかわらず、許可を受けずに行うことができる。

一 災害復旧又は災難収拾に必要な応急措置のためにする行為

二 その他耕作のための土地の形質変更等大統領令で定める行為

5 第3項により許可を受けなければならない行為であって、第25条第1項による意見聴取公告当時又は促進地区の指定及び告示当時に既に関係法令により行為許可を受けた者又はその工事若しくは事業に着手した者は、大統領令で定めるところにより、市長・郡守・区庁長に申告した後これを引き続き施行することができる。〈改正 2017. 1. 17〉

6 市長・郡守・区庁長は、第3項に違反した者に対し原状回復を命じることができる。この場合、命令を受けた者がその義務を履行しないときは、「行政代執行法」により代執行することができる。

7 第3項による許可に関しては、この法律で規定するものを除き、「国土の計画及び利用に関する法律」第57条から第60条まで及び第62条を準用する。〈新設 2017. 1. 17〉

8 第3項により許可を受けた場合には、「国土の計画及び利用に関する法律」第56条により許可を受けたものとみなす。〈新設 2017. 1. 17〉

9 第1項により促進地区が指定及び告示された場合には、「国土の計画及び利用に関する法律」第6条第一号による都市地域及び同法第50条による地区単位計画区域（以下「地区単位計画区域」という。）に決定されて告示されたものとみなす。〈改正 2017. 1. 17〉

第27条(促進地区指定の解除) 指定権者は、次の各号のいずれかに該当する場合には、促進地区の指定を解除することができる。〈改正 2018. 1. 16〉

一 促進地区が指定告示された日から2年以内に第28条による地区計画承認を申請しない場合

二 公共支援民間賃貸住宅開発事業が完了した場合

2 第1項により促進地区の指定が解除される場合には、指定権者は、大統領令で定めるところにより、官報又は公報に告示し、次の各号の区分により措置しなければならない。

一 国土交通部長官：関係行政機関の長及び管轄市・道知事に通知すること。この場合、通知を受けた市・道知事は、管轄市長・郡守・区庁長に通知しなければならない。通知を受けた市長・郡守・区庁長は、関係書類の写しを一般人に供覧させなければならない。

二 市・道知事：国土交通部長官、関係行政機関の長及び管轄市長・郡守・区庁長に通知すること。この場合、指定権者である特別自治市長・特別自治道知事及び通知を受けた市長・郡守・区庁長は、関係書類の写しを一般人に供覧させなければならない。

3 第1項第一号の事由により促進地区が解除告示された場合には、「国土の計画及び利用に関する法律」による用途地域・用途地区・用途区域、地区単位計画区域及び都市・郡計画施設はそれぞれ指定当時に還元されたものとみなす。ただし、解除した当時既に事業又は工事に着手した場合等解除告示で別で定める都市・郡計画施設は、その事業又は工事を継続することができる。

第28条(地区計画承認等) 施行者は、大統領令で定めるところにより、次の各号の内容を

含む公共支援民間賃貸住宅供給促進地区計画（以下「地区計画」という。）を作成して、指定権者の承認を受けなければならない。承認を受けた地区計画を変更（大統領令で定める軽微な事項の変更を除く。）する場合もまた同じ。〈改正 2017. 1. 17、2018. 1. 16〉

- 一 地区計画の概要
- 二 事業施行者の姓名又は名称（住所及び代表者の姓名を含む。）
- 三 事業施行期間及び財源調達計画
- 四 土地利用計画及び概略設計図書
- 五 人口・住宅収容計画
- 六 交通・公共・文化体育施設等を含む基盤施設設置計画
- 七 環境保全及び炭素低減等環境計画
- 八 その他地区単位計画等大統領令で定める事項

2 指定権者は、地区計画による基盤施設確保のために必要な敷地又は設置費用の全部又は一部を施行者に負担させることができる。この場合、基盤施設の敷地又は設置費用の負担は、建築制限の緩和に伴う土地価値上昇分（鑑定評価法人等が建築制限緩和前・後に対しそれぞれ鑑定評価した土地価額の差をいう。）を超過しないものとする。〈改正 2016. 1. 19、2018. 1. 16、2020. 4. 7〉

3 指定権者が第 1 項により地区計画を承認する場合に施行者の要請があるときは、第 32 条による公共支援民間賃貸住宅統合審議委員会の審議を経なければならない。〈改正 2018. 1. 16〉

4 指定権者は、第 1 項により地区計画を承認したときは、大統領令で定めるところにより官報又は公報に告示して、関係書類の写しを市長・郡守・区庁長に送付しなければならない。その送付を受けた市長・郡守・区庁長は、これを一般人が閲覧することができるようにしなければならない。

5 第 4 項により関係書類の写しの送付を受けた市長・郡守・区庁長は、関係書類に都市・郡管理計画決定事項が含まれている場合には、「国土の計画及び利用に関する法律」第 32 条及び「土地利用規制基本法」第 8 条により地形図面作成に必要な措置を講じなければならない。この場合、施行者は、地形図面告示に必要な書類を市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。

第 28 条の 2(促進地区造成事業に関する工事の監理) 第 28 条第 4 項により地区計画書類の写しを送付された市長・郡守・区庁長は、「建設技術振興法」による建設エンジニアリング事業者又は「建築士法」による建築士を促進地区造成事業の工事に対する監理を行う者に指定し、指導・監督しなければならない。ただし、施行者が第 23 条第 1 項第二号に該当する者である場合は、この限りでない。〈改正 2021. 3. 16〉

2 第 1 項にかかわらず、促進地区造成事業を「住宅法」第 15 条による住宅建設事業計画承認対象工事又は「建築法」による監理対象の工事と共に施行する場合には、「住宅法」等

関連法令で定めるところによる。

[本条新設 2018. 1. 16]

第 29 条(他の法律による認可・許可等の擬制) 第 28 条による地区計画の承認、承認告示又は変更承認若しくは変更承認告示があったときは、次の各号の承認、許可、許可、決定、申告、指定、免許、協議、同意、解除、審議等（以下「認・許可等」という。）を受けたものとみなし、地区計画承認告示があるときは、次の各号の法律による認・許可等の告示又は公告があったものとみなす。〈改正 2016. 12. 27、2017. 1. 17、2018. 1. 16、2020. 3. 31〉

- 一 「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・使用許可、同法第 28 条による公有水面の埋立免許、同法第 35 条による国家等が施行する埋立の協議又は承認及び同法第 38 条による公有水面埋立実施計画の承認・告示
- 二 「公有財産及び物品管理法」第 20 条による使用・収益許可
- 三 「観光振興法」第 54 条による造成計画の承認、同法第 55 条による造成事業施行の許可
- 四 「鉱業法」第 24 条による鉱業権設定の不許可処分、同法第 34 条による鉱業権取消し処分又は鉱区減少処分
- 五 「国有財産法」第 30 条による行政財産の使用許可（許可期間は、企業型賃貸住宅事業竣工時までとする。）
- 六 「国土の計画及び利用に関する法律」第 30 条による都市・郡管理計画の決定、同法第 50 条による地区単位計画の決定、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・郡計画施設事業の施行者の指定、同法第 88 条による実施計画の作成及び認可、同法第 118 条による土地取引契約に関する許可
- 七 「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の承認
- 八 「農地法」第 34 条による農地転用の許可又は協議、同法第 35 条による農地の転用申告、同法第 36 条による農地の他用途一時使用許可・協議、同法第 40 条による用途変更の承認
- 九 「大気環境保全法」第 23 条による排出施設の設置許可及び申告
- 十 「道路法」第 36 条による道路工事施行の許可、同法第 61 条による道路の占用許可
- 十一 「都市開発法」第 3 条による都市開発区域の指定、同法第 4 条による開発計画の樹立及び変更、同法第 11 条による事業施行者の指定、同法第 17 条による実施計画の作成及び認可、同法第 26 条による造成土地等の供給計画提出、同法第 53 条による造成土地等の竣工前使用の許可
- 十二 「私道法」第 4 条による私道の開設許可
- 十三 「砂防事業法」第 14 条による伐採等の許可、同法第 20 条による砂防地指定の解除
- 十四 「山林資源の造成及び管理に関する法律」第 36 条第 1 項・第 4 項による立木伐採等の許可・申告

- 十五 「山地管理法」第 14 条・第 15 条による山地転用許可及び山地転用申告、同法第 15 条の 2 による山地一時使用許可・申告、同法第 25 条による土石採取許可
- 十六 「騒音・振動管理法」第 8 条による排出施設設置許可及び申告
- 十七 「小河川整備法」第 10 条による小河川工事施行の許可、同法第 14 条による小河川占有等の許可
- 十八 「水道法」第 17 条又は第 49 条による水道事業の認可、同法第 52 条又は第 54 条による専用上水道又は専用工業用水道義設置認可
- 十九 「水環境保全法」第 33 条による排出施設の設置許可及び申告
- 二十 「エネルギー利用合理化法」第 10 条によるエネルギー使用計画の協議
- 二十一 「流通産業発展法」第 8 条による大規模店舗の開設登録
- 二十二 「葬事等に関する法律」第 27 条第 1 項による無縁墳墓の改葬許可
- 二十三 「電気安全管理法」第 8 条による自家用電気設備の工事計画の認可又は申告
- 二十四 「集団エネルギー事業法」第 4 条による集団エネルギーの供給妥当性に関する協議
- 二十五 「空間情報の構築及び管理等に関する法律」第 86 条第 1 項による事業の着手・変更又は完了の申告
- 二十六 「体育施設の設置・利用に関する法律」第 12 条による事業計画の承認
- 二十七 「草地法」第 21 条の 2 による土地の形質変更等の許可、同法第 23 条による草地転用の許可
- 二十八 「下水道法」第 16 条による公共下水道工事施行の許可、同法第 24 条による公共下水道の占有許可
- 二十九 「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 条による河川の占有許可、同法第 50 条による河川水の使用許可

2 施行者は、第 1 項による認・許可等の擬制を受けようとする場合には、当該法律で定める書類を提出しなければならない。

3 指定権者は、第 1 項各号のいずれかに該当する事項が含まれている地区計画を承認しようとする場合には、施行者が提出した関係書類を添付して、あらかじめ関係行政機関の長と協議しなければならない。この場合、関係行政機関の長は、協議要請を受けた日から 30 日以内に意見を提出しなければならないが、同期間以内に意見提出がない場合には、意見がないものとみなす。

第 30 条(関係法律に関する特例) 第 23 条第 1 項第一号に該当する者が提案する促進地区を指定するため、「国土の計画及び利用に関する法律」第 2 条第三号による都市・郡基本計画の変更が必要な場合、市・道知事は、公聴会、地方議会意見聴取等を同時に実施して 90 日以内の範囲で大統領令で定める期間以内に変更するか否かを決定しなければならない。〈改正 2018. 1. 16〉

2 第 23 条第 1 項第二号に該当する者が提案する促進地区を指定、変更又は解除するために都市・郡基本計画の変更が必要な場合、指定権者が促進地区の指定、変更又は解除を告示したときは、「国土の計画及び利用に関する法律」第 18 条、第 22 条及び第 22 条の 2 により都市・郡基本計画の変更が確定され、又は道知事の承認を受けたものとみなす。〈新設 2018. 1. 16〉

3 第 28 条により地区計画が承認されたときは、国土交通部長官及び特別市長・広域市長・特別自治市長・特別自治道知事・市長・郡守（広域市の郡守を除く。以下、この条において同じ。）は、これを「水道法」第 5 条による水道整備計画に優先的に反映しなければならない。この場合、環境部長官は、正当な事由がない限り、管轄特別市長・広域市長・特別自治市長・特別自治道知事・市長・郡守から水道整備計画承認申請を受理した日から 30 日以内に水道整備計画を承認しなければならない。〈改正 2018. 1. 16、2022. 1. 11〉

4 第 28 条により地区計画が承認されたときは、特別市長・広域市長・特別自治市長・特別自治道知事・市長・郡守は、これを「下水道法」第 5 条及び第 6 条による下水道整備基本計画に優先的に反映しなければならない。この場合、環境部長官は、正当な事由がない限り、管轄特別市長・広域市長・特別自治市長・特別自治道知事・市長・郡守から下水道整備基本計画承認申請を受理した日から 40 日以内に下水道整備基本計画を承認しなければならない。〈改正 2018. 1. 16〉

第 31 条(開発制限区域に関する特例) 「開発制限区域の指定及び管理に関する特別措置法」第 3 条第 1 項により解除する必要がある開発制限区域における促進地区指定が必要な場合、第 23 条第 1 項第二号に該当する施行者は、開発制限区域の解除のための都市・郡管理計画の変更を指定権者に提案することができる。この場合、指定権者は、促進地区指定手続と同時に開発制限区域解除手続を進め、又はこれを関係機関に要請することができる。〈改正 2018. 1. 16〉

2 次の各号のいずれかに該当する場合には、開発制限区域から解除された地域が開発制限区域に還元されたものとみなす。

一 第 1 項による開発制限区域解除に関する都市・郡管理計画が決定・告示された日から 2 年以内に第 28 条による地区計画が樹立・告示されない場合

二 第 27 条第 1 項第一号により促進地区が解除された場合

3 国土交通部長官は、第 2 項により開発制限区域に還元された事実を大統領令で定めるところにより告示して、その地域を管轄する市・道知事に通知しなければならない。

第 32 条(公共支援民間賃貸住宅統合審議委員会) 指定権者は、都市計画、建築、環境、交通、災害等地区計画承認に関する次の各号の事項を検討及び審議するために、公共支援民間賃貸住宅統合審議委員会（以下「統合審議委員会」という。）を置く。〈改正 2017. 10. 24、2018. 1. 16〉

- 一 「国土の計画及び利用に関する法律」による都市・郡管理計画関連事項
 - 二 「大都市圏広域交通管理に関する特別法」による広域交通改善対策
 - 三 「都市交通整備促進法」による交通影響評価
 - 四 「山地管理法」により促進地区に属する山地の利用計画
 - 五 「エネルギー利用合理化法」によるエネルギー使用計画
 - 六 「自然災害対策法」による災害影響評価等
 - 七 「学校保健法」による教育環境に対する評価
 - 八 「景観法」による事前景観計画
 - 九 「建築法」による建築審議
 - 十 その他指定権者が必要と認めて統合審議委員会の会議に付す事項
- 2** 統合審議委員会は、委員長 1 人、副委員長 1 人を含む 24 人以内の委員により構成する。
- 3** 統合審議委員会の委員は、次の各号の者とし、委員長は、第二号に該当する者の中から委員が互選する者とする。〈改正 2017. 1. 17、2017. 10. 24、2018. 1. 16〉
- 一 国土交通部、関係行政機関（第 24 条第 1 項により事前協議を経る機関をいう。）及び指定権者所属の関係部署の長であって大統領令で定める公務員
 - 二 都市計画、建築、交通、環境、災害分野等の専門家であって宅地開発及び住宅事業に関する学識及び経験が豊富な者の中から指定権者が委嘱する者
 - 三 中央都市計画委員会（国土交通部長官が促進地区を指定した場合に限る。）及び市・道都市計画委員会の委員のうち都市計画専門家、設計専門家、環境専門家各 1 名以上を含み、当該委員会の委員長が推薦する者
 - 四 「国家統合交通体系効率化法」による国家交通委員会又は地方交通委員会の委員のうち、当該委員会の委員長が推薦する者
 - 五 「都市交通整備促進法」による国土交通部所属の交通影響評価審議委員会の委員のうち、当該委員会の委員長が推薦する者
 - 六 「山地管理法」により当該住宅地区に属する山地の利用計画について審議権限を有する山地管理委員会の委員のうち、当該委員会の委員長が推薦する者
 - 七 「エネルギー利用合理化法」によるエネルギー使用計画について審議権限を有する委員会の委員のうち、当該委員会の委員長が推薦する者
 - 八 「自然災害対策法」による災害影響評価審議委員会の委員のうち、当該委員会の委員長が推薦する者
 - 九 「学校保健法」による市・道学校保健委員会の委員のうち、当該委員会の委員長が推薦する者
 - 十 「景観法」による景観委員会の委員のうち、当該委員会の委員長が推薦する者
 - 十一 「建築法」による中央建築委員会の委員のうち、当該委員会の委員長が推薦する者
- 4** 統合審議委員会の会議は、在籍委員過半数の出席により開会し、出席委員の過半数の賛成により議決する。

- 5 統合審議委員会は、会議内容を録音して会議録を作成しなければならない。
- 6 統合審議を受けようとする施行者は、大統領令で定めるところにより、第1項各号に関する書類を提出しなければならない。統合審議委員会に最終意見書を提出することができる。
- 7 統合審議委員会は、地区計画の承認に関する事項、施行者の最終意見書、関係機関意見書等を総合的に検討して審議しなければならない。この場合、正当な事由がない限り、指定権者は審議結果を反映して地区計画を承認しなければならない。
- 8 統合審議委員会の検討及び審議を経た場合には、次の各号で定める委員会の検討及び審議を経たものとみなす。〈改正 2017. 10. 24、2018. 1. 16〉
 - 一 中央都市計画委員会（国土交通部長官が促進地区を指定した場合に限る。）及び市・道都市計画委員会
 - 二 「国家統合交通体系効率化法」による国家交通委員会
 - 三 「都市交通整備促進法」による交通影響評価審議委員会
 - 四 「山地管理法」による山地管理委員会
 - 五 「エネルギー利用合理化法」によるエネルギー使用計画について審議権限を有する委員会
 - 六 「自然災害対策法」による災害影響評価審議委員会
 - 七 「学校保健法」による市・道学校保健委員会
 - 八 「景観法」による景観委員会
 - 九 「建築法」による建築委員会。ただし、第33条により促進地区指定と同時に地区計画承認、事業計画承認（建築許可を含む。）を同時に進める場合に限る。

[題目改正 2018. 1. 16]

第 33 条(促進地区指定手続に関する特例) 促進地区が 10 万平方メートル以下の範囲で大統領令で定める面積以下である場合、施行者は、促進地区指定を申請するときに次の各号の承認又は許可を含めて申請することができる。この場合、指定権者は、促進地区指定と統合して承認又は許可をしなければならない。〈改正 2016. 1. 19〉

- 一 第 28 条による地区計画承認
 - 二 「住宅法」第 15 条による事業計画承認
 - 三 「建築法」第 11 条による建築許可
- 2 指定権者は、「国土の計画及び利用に関する法律」第 36 条第 1 項による緑地地域ではない都市地域であって大統領令で定める地域において、第 1 項により促進地区指定と地区計画を統合承認するために統合審議委員会審議を経た場合には、第 24 条第 3 項による中央都市計画委員会又は市・都市計画委員会の審議を省略することができる。〈新設 2018. 1. 16〉
- 3 指定権者は、「国土の計画及び利用に関する法律」第 36 条第 1 項第一号イ目による居住地域内で 10 万平方メートル以下の範囲で大統領令で定める面積以下の促進地区を指定又は変更する場合には、中央都市計画委員会又は市・道都市計画委員会の審議を省略すること

ができる。〈改正 2018. 1. 16〉

4 施行者が第 3 項による促進地区の指定又は変更を提案するときは、土地利用計画等大統領令で定める事項を含めなければならない。〈改正 2018. 1. 16〉

5 第 2 項及び第 3 項により指定される促進地区に対しては、「国土の計画及び利用に関する法律」第 8 条、第 9 条及び第 59 条を適用しない。〈改正 2018. 1. 16〉

第 34 条(土地等の収用等) 施行者は、促進地区の土地面積の 3 分の 2 以上に該当する土地を所有して土地所有者総数の 2 分の 1 以上に該当する者の同意を受けた場合、残余の土地等を収用又は使用することができる。ただし、第 23 条第 1 項第二号の者が施行者である場合には、本文の要件を適用せずに収用又は使用することができる。

2 促進地区を指定して告示したときは、「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」第 20 条第 1 項及び同法第 22 条による事業認定及び事業認定の告示があったものとみなす。〈改正 2017. 1. 17〉

3 裁決申請は、第 1 項による土地を確保した後に行うことができ、「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、地区計画において定める事業施行期間終了日までにしなければならない。〈新設 2017. 1. 17〉

4 第 1 項による土地等の収用又は使用に関しこの法に特別な規定があるのを除き、「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」を適用する。〈改正 2017. 1. 17〉

第 35 条(促進地区での公共支援民間賃貸住宅建設に関する特例) 指定権者は、促進地区における企業型賃貸住宅建設の円滑な施行のために、次の各号の緩和された基準を適用する。〈改正 2017. 1. 17、2018. 1. 16〉

一 「国土の計画及び利用に関する法律」第 76 条による用途地域での建築物 用途、種類及び規模制限にかかわらず、公共支援民間賃貸住宅以外の建築物のうち、娯楽施設、一般宿泊施設等大統領令で定める施設を除いては設置を許可する。ただし、第 33 条第 3 項により住居地域に促進地区を指定する場合であって、用途地域別に許容する範囲を超える建築物を設置する場合には、統合審議委員会の審議を経なければならない。

二 「国土の計画及び利用に関する法律」第 77 条により条例で定める建蔽率にかかわらず、同条及び関係法令による建蔽率の上限まで緩和

三 「国土の計画及び利用に関する法律」第 78 条により条例で定める容積率にかかわらず、同条及び関係法令による容積率の上限まで緩和

四 「建築法」第 2 条第 2 項による建築物の階数制限を大統領令で定めるところにより緩和

2 指定権者は、促進地区における公共支援民間賃貸住宅建設の円滑な施行のために、次の各号による関係規定にかかわらず、大統領令で定める範囲内で緩和された基準を適用する。〈改正 2016. 1. 19、2018. 1. 16〉

- 一 「建築法」第42条、第60条及び第61条による敷地の造景、建築物の高さ等建築制限
- 二 「都市公園及び緑地等に関する法律」第14条による都市公園又は緑地確保基準
- 三 「住宅法」第35条による住宅建設基準

3 国家、地方自治体、韓国土地住宅公社又は地方公社が造成した土地に公共支援民間賃貸住宅を建設するために地区単位計画を変更した場合には、促進地区に指定しない場合にも第1項及び第2項を適用する。

[題目改正 2018. 1. 16]

第35条の2(促進地区における容積率緩和等を通じて建設される住宅の供給等) 公共支援民間賃貸住宅の供給促進のために促進地区で容積率を緩和して事業計画承認又は建築許可をする場合、賃貸住宅の建設、供給、敷地の現金納付、複合支援施設の設置等に関しては、第21条の2を準用する。この場合、「承認権者等」は「指定権者又は承認権者等」に、「地区単位計画」は「促進地区指定前の地区単位計画」にそれぞれ読み替える。

[本条新設 2018. 1. 16]

第36条(「国有財産法」等に関する特例) 国家及び地方自治体は、「国有財産法」、「公有財産及び物品管理法」その他の関係法律にかかわらず、施行者に対し随意契約の方法により国有財産又は公有財産の使用を許可し、又は売却若しくは貸付をすることができる。この場合、国家及び地方自治体は、使用許可及び貸付の期間を50年以内とすることができる。

2 前項の国有財産は、国土交通部長官が管理する行政財産のうち本来の機能を維持する範囲内で使用しようとする鉄道、遊水池及び駐車場として企画財政部長官と協議を経たものに限る。

3 国家及び地方自治体は、「国有財産法」及び「公有財産及び物品管理法」にかかわらず、施行者に対し第1項により使用許可又は貸付を受けた国有財産又は公有財産に恒久施設を築造させることができる。この場合、当該恒久施設の所有権は、国家、地方自治体又その他の関係機関と施行者間に別途の合意がない限り、その国有財産又は公有財産を返還するときまで施行者に帰属する。

第37条(地方移転公共機関の従前不動産活用計画変更) 買取公共機関が「革新都市造成及び発展に関する特別法」第43条第5項により活用計画が策定された従前不動産の全部又は一部を公共支援民間賃貸住宅建設用に売却しようとする場合には、国土交通部長官に従前不動産活用計画の変更を要請することができる。〈改正 2017. 12. 26、2018. 1. 16〉

2 前項により要請を受けた国土交通部長官は、従前不動産の所在地を管轄する市・道知事及び市長・郡守・区庁長と協議して、「首都圏整備計画法」第21条による首都圏整備委員会の審議を経て従前不動産活用計画を変更することができる。

第 38 条(竣工した事業地区内の未売却用地活用) 国家、地方自治体、公共機関又は地方公社が造成した土地が竣工後にも売却されない場合、指定権者は、当該土地の全部又は一部を促進地区に指定することができる。

第 39 条(造成土地の供給) 施行者は、促進地区造成事業により造成された土地(施行者が直接使用する土地を除く。)を地区計画で定めるところにより供給しなければならない。

2 前項により供給する土地の用途、供給の手段・方法・対象者及び条件等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

第 39 条の 2 (竣工検査) 施行者が促進地区造成事業の工事を完了したときは、国土交通部令で定めるところにより工事完了報告書を作成し、市長・郡守・区庁長に竣工検査を受けなければならない。ただし、施行者が韓国土地住宅公社又は地方公社である場合には、市長・郡守・区庁長の竣工検査権限を韓国土地住宅公社又は地方公社に委託することができる。

2 市長・郡守・区庁長は、工事完了報告書の内容に含まれる公共施設(第 28 条第 2 項による基盤施設を含む。)を買収又は管理する国家機関・地方自治団体又は公共機関の長等に竣工検査に参加するよう要請することができる。この場合、機関・団体の長は、特別な事由がない限り、要請に応じなければならない。

3 市長・郡守・区庁長は、竣工検査をした結果、公共支援民間賃貸住宅事業が実施計画どおりに終了したと認められた場合、施行者に竣工検査証明書を与えて工事完了公告をしなければならない。実施計画どおりに終了しない場合には、遅滞なく補完施工等必要な措置を講じるよう命じなければならない。

4 施行者が竣工検査を受けた場合には、第 29 条により擬制される認・許可等による当該事業の竣工検査又は竣工認可を受けたものとみなす。

5 第 1 項から第 4 項までに規定する事項のほか、工事完了公告、竣工検査申請手続等竣工検査に関し必要な事項は、国土交通部令で定める。

[本条新設 2018. 1. 16]

第 40 条(監督) 指定権者は、施行者が次の各号のいずれかに該当する場合には、この章による許可若しくは承認を取り消し、又は工事中止、変更、施設若しくは物件の改築、変更若しくは移転を命じることができる。〈改正 2018. 1. 16〉

- 一 虚偽その他不正な方法によりこの章による許可又は承認を受けた場合
- 二 第 28 条第 1 項による地区計画の承認又は変更承認の内容に違反して事業を施行した場合
- 三 事情の変更により促進地区造成事業又は住宅建設事業の継続的な施行が不可能になった場合

四 第 39 条の 2 による竣工検査を受けなかった場合

- 2 前項により許可又は承認を取り消す場合には、聴聞を実施しなければならない。
- 3 指定権者が第 1 項による処分又は命令をしたときは、大統領令で定めるところにより、これを告示しなければならない。

第 41 条(関係法律の準用) 促進地区指定、事業の施行、公共施設の帰属、造成事業の監理及び竣工検査等に関しこの法で規定しない事項については、「都市開発法」を準用する。〈改正 2018. 1. 16〉

第 41 条の 2(促進地区外の事業に対する準用) 公共支援民間賃貸住宅開発事業の円滑な推進のために促進地区外に基盤施設を設置する等に関する事業については、第 25 条、第 26 条第 3 項から第 6 項まで、第 28 条、第 28 条の 2、第 29 条から第 31 条まで、第 34 条、第 36 条、第 39 条、第 39 条の 2、第 40 条、第 62 条の規定を準用する。

[本条新設 2018. 1. 16]

第 5 章 民間賃貸住宅の供給、賃貸借契約及び管理

第 42 条(民間賃貸住宅の供給) 賃貸事業者は、賃貸期間中の民間賃貸住宅の賃借人資格及び選定方法等について、次の各号で定めるところにより供給しなければならない。〈改正 2018. 1. 16、2020. 8. 18〉

一 公共支援民間賃貸住宅の場合：住居支援対象者等の住居安定のために国土交通部令で定める基準により供給

二 長期一般民間賃貸住宅の場合：賃貸事業者が定める基準により供給民間賃貸住宅の賃借人資格及び選定方法等供給に関する事項は、賃貸事業者が定める。

2 公共支援民間賃貸住宅の賃借人は、国土交通部令で定める賃借人の資格を備えなければならない。虚偽その他の不正な方法により公共支援民間賃貸住宅の供給を受けてはならない。〈改正 2018. 1. 16〉

3 民間賃貸住宅の供給に関する事項については、「住宅法」第 20 条、第 54 条、第 57 条から第 63 条まで、第 64 条及び第 65 条を適用しない。ただし、賃借人資格確認等賃借人の円滑な募集及び管理が必要な場合には、国土交通部令で定めるところにより一部適用することができる。〈新設 2018. 1. 16、改正 2019. 4. 23〉

4 同一住宅団地内で 30 戸以上の民間賃貸住宅を建設又は買い取った賃貸事業者が最初に民間賃貸住宅を供給する場合には、市長・郡守・区庁長に大統領令で定める方法により申告しなければならない。〈新設 2017. 1. 17、改正 2018. 1. 16〉

5 市長・郡守・区庁長は、第 4 項により公共支援民間賃貸住宅の供給申告を受理した場合、その内容を検討し、この法律に適合するときは、申告を受理しなければならない。〈新

設 2020. 6. 9>

6 市長・郡守・区庁長は、第 4 項により長期一般民間賃貸住宅又は短期民間賃貸住宅の供給申告を受けた日から 7 日以内に申告受理の可否を申告人に通知しなければならない。〈新設 2020. 6. 9>

7 市長・郡守・区庁長が第 6 項で定める期間内に申告受理の可否又は苦情処理関連法令による処理期間の延長を申告人に通知しなかった場合には、その期間（苦情処理関連法令により処理期間が延長又は再延長された場合には、当該処理期間をいう。）が終了した日の翌日に申告を受理したものとみなす。〈新設 2020. 6. 9>

第 42 条の 2(公共支援民間賃貸住宅の重複入居等の確認) 国土交通部長官及び地方自治体の長は、公共支援民間賃貸住宅と「公共住宅特別法」第 2 条第一号イ目による公共賃貸住宅（以下「公共賃貸住宅」という。）に重複して入居又は契約している賃借人（賃貸借契約の当事者をいう。以下、この条において同じ。）の有無を確認することができる。

2 賃貸事業者は、次の各号に該当する公共支援民間賃貸住宅賃借人に関する情報を国土交通部長官が指定・告示する機関（以下、この条において「計算管理指定機関」という。）に通知しなければならない。

- 一 賃借人の氏名
- 二 賃借人の住民登録番号
- 三 民間賃貸住宅の種類
- 四 居住地の住所
- 五 最初の入居日

3 電算管理指定機関は、第 2 項による情報を電算管理しなければならず、賃借人に関する情報が紛失・盗難・偽造・変造又は毀損されないように安定性確保に必要な措置を設けなければならない。

4 公共支援民間賃貸住宅と公共賃貸住宅の重複入居又は契約可否確認方法及び手続、重複入居者又は契約者に対する措置等に関し必要な事項は、国土交通部令で定める。

[本条新設 2018. 1. 16]

第 42 条の 3(賃借人の資格確認) 賃貸事業者は、賃借人（入居を申請する者と契約中の賃借人を含む。以下、この条、第 42 条の 4 から第 42 条の 6 まで同じ。）の資格確認のために必要な場合には、賃借人及び配偶者、賃借人又は配偶者と世帯を共にする世帯員（以下「賃借人等」という。）から所得資料を提出させて確認することができる。〈改正 2019. 4. 23〉

[本条新設 2018. 1. 16]

[題目改正 2019. 4. 23]

第 42 条の 4(賃借人の資格確認要請等) 賃貸事業者は、賃借人資格確認のために必要な場

合、国土交通部長官に対し第 42 条の 5 から第 42 条の 7 までの規定により賃借人の資格を確認するよう要請することができる。〈新設 2019. 4. 23〉

2 国土交通部長官は、第 1 項により貸貸事業者が要請したとおり賃借人の資格を確認することが賃借人の住居生活安定等のために必要であると認める場合、賃借人等に対し次の各号の情報又は資料の提供を受けるために必要同意書を提出するよう要請することができる。〈改正 2019. 4. 23〉

一 「金融実名取引及び秘密保障に関する法律」第 2 条第二号又は第三号による金融資産及び金融取引の内容に関する資料又は情報のうち、預金・積金・貯蓄の残額又は不入金・支給金及び有価証券等金融資産に対する証券・証書の価額（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及び延滞情報（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、還付金及び支給金（以下「保険情報」という。）

3 国土交通部長官が第 2 項により同意書面の提出を要請する場合、賃借人等は同意書面を提出しなければならない。〈新設 2019. 4. 23〉

4 第 1 項から第 3 項までの規定による確認要請の方法、同意方法・手続等に関し必要な事項及び具体的な資料又は情報の内容は、大統領令で定める。〈改正 2019. 4. 23〉

[本条新設 2018. 1. 16]

[題目改正 2019. 4. 23]

第 42 条の 5(金融情報等の提供) 国土交通部長官は、第 42 条の 4 第 2 項により賃借人の資格を確認することが必要であると認めた場合、「金融実名取引及び秘密保障に関する法律」第 4 条第 1 項及び「信用情報の利用及び保護に関する法律」第 32 条第 1 項にかかわらず、賃借人等が提出した同意書面を電子的形態に変換した文書により金融機関等に関する法律」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。)の長に対し金融情報・信用情報又は保険情報（以下「金融情報等」という。）の提供を要請することができる。〈改正 2019. 4. 23〉

2 第 1 項により金融情報等の提供を要請され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 1 項及び第 3 項にかかわらず、名義人の金融情報等を提供しなければならない。

3 第 2 項により金融情報等を提供した金融機関等の長は、金融情報等の提供事実を名義人に通知しなければならない。ただし、名義人の同意がある場合には、「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、通知しないことができる。

4 第 1 項及び第 2 項による金融情報等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 項第一号による情報通信網を利用しなければならない

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。

5 第1項、第2項及び第4項による金融情報等の提供要請及び提供等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

[本条新設 2018. 1. 16]

第42条の6(資料請求) 国土交通部長官は、第42条の4第2項により賃借人の資格を確認することが必要であると認めた場合、賃借人等に対する次の各号の資料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。〈改正 2019. 4. 23〉

- 一 「家族関係の登録等に関する法律」第9条第1項による家族関係登録事項又は「住民登録法」第30条第1項による住民登録計算情報資料、「出入国管理法」による外国人登録資料
- 二 国税及び地方税に関する資料
- 三 国民年金・公務員年金・軍人年金・私立学校職員年金・別定郵便局年金・障害者年金・健康保険・雇用保険・産業災害補償保険・保険給与等、各種年金・保険・給与に関する資料
- 四 「不動産登記法」第2条第一号による登記簿、「建築法」第38条による建築物台帳、「自動車管理法」第5条による自動車登録原部等不動産及び自動車に関する資料

2 第1項により国土交通部長官又は第62条により業務を委任・委託された機関に提供される資料については、使用料、手数料等を免除する。

[本条新設 2018. 1. 16]

第42条の7(資料及び情報の収集等) 国土交通部長官、第42条の2による電算管理指定機関、賃貸事業者及び第62条により第42条の4から第42条の6までの業務を委任・委託された機関の長は、民間賃貸住宅の供給のために第42条の2から第42条の6までの規定により提供された資料及び情報を提供された目的の範囲で収集・管理・保有又は活用することができる。〈改正 2019. 4. 23〉

2 国土交通部長官及び地方自治団体の長は、第42条の5及び第42条の6による資料及び情報を確認するために「社会福祉事業法」第6条の2第2項による情報システムを連携して使用することができる。

3 第42条の2から第42条の6までの規定による業務に従事又は従事した者は、第42条の2から第42条の6までの規定により提供され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として使用してはならず、他人又は機関に提供し、又は漏洩してはならない。

〈改正 2019. 4. 23〉

[本条新設 2018. 1. 16]

第 43 条(賃貸義務期間及び譲渡等) 賃貸事業者は、賃貸事業者登録日等大統領令で定める時点から第 2 条第四号又は第五号の規定による期間（以下「賃貸義務期間」という。）中は民間賃貸住宅を継続して賃貸しなければならず、その期間が経過しない限り、これを譲渡することができない。〈改正 2020. 8. 18、2021. 9. 14〉

2 前項にかかわらず、賃貸事業者は、賃貸義務期間中であっても、国土交通部令で定めるところにより、市長・郡守・区庁長に申告した後、民間賃貸住宅を他の賃貸事業者に譲渡することができる。この場合、譲り受ける者は、譲渡する者の賃貸事業者としての地位を包括的に継承するものとし、その旨を譲渡契約書に明示しなければならない。

3 賃貸事業者が賃貸義務期間が経過した後、民間賃貸住宅を譲渡しようとする場合、国土交通部令で定めるところにより市長・郡守・区庁長に申告しなければならない。この場合、譲渡を受ける者が賃貸事業者として登録する場合には、第 2 項後段を適用する。〈改正 2020. 6. 9〉

4 第 1 項にかかわらず、賃貸事業者は、賃貸義務期間中であっても次の各号のいずれかに該当する場合には、賃貸義務期間内に継続して賃貸せず抹消し、又は大統領令で定めるところにより市長・郡守・区庁長から許可を受けて賃貸事業者でない者に対し民間賃貸住宅を譲渡することができる。〈改正 2020. 8. 18〉

- 一 不渡、破産その他大統領令で定める経済的事情等により賃貸を継続することができない場合
- 二 公共支援賃貸住宅を 20 年以上賃貸するための場合であって、必要な運営費用等を確保するために、第 21 条の 2 第 1 項第四号により 20 年以上供給することとした住宅の一部を 10 年賃貸後に売却する場合
- 三 第 6 条第 1 項第十一号により抹消する場合

5 賃貸事業者が第 2 項により賃貸義務期間中に他の賃貸事業者に民間賃貸住宅を譲渡するために申告する場合又は第 3 項により賃貸義務期間が経過した後、公共支援民間賃貸住宅を譲渡するために申告する場合、市長・郡守・区庁長はその内容を検討し、この法律に適合するときは、申告を受理しなければならない。〈新設 2020. 6. 9、2020. 8. 18〉

6 賃貸事業者は、第 3 項により申告された長期一般民間賃貸住宅及び第 5 項により申告が受理された公共支援民間賃貸住宅を譲渡することができる。〈新設 2020. 6. 9、改正 2020. 8. 18〉

第 44 条(賃貸料) 賃貸事業者が民間賃貸住宅を賃貸する場合に、最初の賃貸料（賃貸保証金及び月賃料を含む。以下同じ。）は、次の各号の賃貸料のとおりとする。〈改正 2019. 4. 23、2020. 8. 18〉

- 一 公共支援民間賃貸住宅の場合：住居支援対象者等の住居安定のために国土交通部令で定める基準により賃貸事業者が定める賃貸料
- 二 長期一般民間賃貸住宅の場合：賃貸事業者が定める賃貸料。ただし、第 5 条による民

間賃貸住宅登録当時存続中の賃貸借契約（以下「従前賃貸契約」という。）がある場合には、その従前賃貸契約による賃貸料

2 賃貸事業者は、賃貸期間中に賃貸料の増額を請求する場合には、賃貸料の5パーセントの範囲で住宅費物価指数、近隣地域の賃貸料変動率、賃貸住宅世帯数等を考慮して大統領令で定める増額割合を超えて請求してはならない。〈改正 2018. 1. 16、2018. 8. 14、2019. 4. 23〉

3 第2項による賃貸料増額請求は、賃貸借契約又は約定した賃貸料の増額があった後1年以内にはすることができない。〈新設 2018. 8. 14〉

4 賃貸事業者が第2項により賃貸料の増額を請求し、賃貸保証金と月賃料を相互に転換する場合の適用基準は、国土交通部令で定める。〈新設 2018. 1. 16、改正 2018. 8. 14〉

5 賃貸事業者は、賃貸料を現金又は「与信専門金融業法」第2条によるクレジットカード、デビットカード又はプリペイドカードを利用した決済により受領することができる。〈新設 2018. 12. 18〉

第44条の2（超過賃貸料の返還請求） 賃借人は、第44条第2項による増額割合を超えて増額された賃貸料を支払った場合、超過支払した賃料相当金額の返還を請求することができる。

[本条新設 2018. 8. 14]

第45条（賃貸借契約の解除・解除等） 賃貸事業者は、賃借人が義務に違反した場合、賃貸借を継続することが困難な場合等、大統領令で定める事由が発生したときを除いては、賃貸事業者として登録されている期間の間賃貸借契約を解除若しくは終了し、又は再契約を拒否することはできない。〈改正 2018. 8. 14、2021. 9. 14〉

2 賃借人は、市長・郡守・区庁長が賃貸住宅に居住することが困難である程度の重大な瑕疵があると認める場合等、大統領令で定める場合には、賃貸借契約を解除又は解除することができる。〈新設 2018. 8. 14〉

第46条（賃貸借契約申告） 賃貸事業者は、民間賃貸住宅の賃貸借期間、賃貸料及び賃借人（準住宅に限る。）等大統領令で定める賃貸借契約に関する事項を賃貸借契約を締結した日（従前賃貸借契約がある場合、民間賃貸住宅として登録した日をいう。）又は賃貸借契約を変更した日から3箇月以内に市長・郡守・区庁長に申告又は変更申告しなければならない。〈改正 2018. 1. 16、2019. 4. 23〉

2 第1項にかかわらず、100戸以上の共同住宅を賃貸する賃貸事業者が賃貸借契約に関する事項を変更して申告する場合には、変更予定日の1箇月前までに申告しなければならない。〈新設 2018. 1. 16〉

3 市長・郡守・区庁長は、第2項により申告された賃貸料が第44条第2項による増額比率を超えて増額された場合又は当該地域の経済的事情変動等により調整される必要がある

と認める場合には、賃貸料を調整するよう勧告することができる。〈新設 2018. 1. 16、改正 2018. 8. 14〉

4 第3項による調整勧告を受けた賃貸事業者は、勧告事項を通知された日から10日以内に再申告しなければならない。〈新設 2018. 1. 16〉

5 市長・郡守・区庁長は、第1項による申告又は第4項による再申告を受けた場合又は第2項による申告を受けて調整勧告しない場合には、その内容を検討し、この法律に適合するときは、申告を受理しなければならない。〈新設 2018. 8. 14、改正 2020. 6. 9〉

6 第1項、第2項及び第4項による申告の手續等に関し必要な事項は、大統領令で定める。〈改正 2018. 1. 16、2018. 8. 14〉

第47条(標準賃貸借契約書) 賃貸事業者が民間賃貸住宅に対する賃貸借契約を締結しようとする場合には、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。

2 前項の標準賃貸借契約書には、次の各号の事項が含まれなければならない。〈改正 2018. 1. 16、2020. 8. 18〉

- 一 賃貸料及び第44条による賃貸料の増額に関する事項
- 二 賃貸借契約期間
- 三 第49条による賃貸保証金の保証に関する事項
- 四 民間賃貸住宅の先順位担保権等権利関係に関する事項
- 五 賃貸事業者及び賃借人の権利・義務に関する事項
- 六 民間賃貸住宅の修繕、維持及び補修に関する事項
- 七 賃貸義務期間の残余期間及び第45条による賃貸借契約の解除、解約等に関する事項
- 八 その他国土交通部令で定める事項

第48条(賃貸事業者の説明義務) 民間賃貸住宅に対する賃貸借契約を締結する場合又は月賃貸料を賃貸保証金に転換する等契約内容を変更する場合には、賃貸事業者は、次の各号の事項を賃借人に説明して、その確認を受けなければならない。〈改正 2018. 1. 16、2018. 8. 14、2020. 8. 18〉

- 一 第49条による賃貸保証金に対する保証の保証期間等、大統領令で定める事項
- 二 民間賃貸住宅の先順位担保権、国税・地方税の滞納事実等、権利関係に関する事項。
この場合、登記簿謄本及び納税証明書を提示しなければならない。
- 三 賃貸義務期間中残余の期間及び第45条による賃貸借契約の解除・解除等に関する事項
- 四 第44条第2項による賃貸料増額制限に関する事項

2 民間賃貸住宅に複数の賃貸借契約が存在する等、大統領令で定める事由に該当する場合、賃貸事業者は、その住宅に対する賃貸借契約を締結しようとする者に対し「住宅賃貸借保護法」第3条の6第2項により確定日付簿に記載された住宅の借賃及び保証金等の情報

を提供しなければならない。〈新設 2020. 8. 18〉

3 第 1 項による説明及び確認の方法、手続等及び第 2 項による提供情報の範囲、情報提供の方法及び手続等に関し必要な事項は、大統領令で定める。〈改正 2020. 8. 18〉

[題目改正 2019. 11. 26]

第 49 条(賃貸保証金に対する保証) 賃貸事業者は、次の各号のいずれかに該当する民間賃貸住宅を賃貸する場合、賃貸保証金に対する保証に加入しなければならない。〈改正 2019. 4. 23、2020. 8. 18〉

- 一 民間建設賃貸住宅
- 二 第 18 条第 6 項により分譲住宅全部を優先供給されて賃貸する民間買取賃貸住宅
- 三 同一住宅団地内で 100 戸以上であって大統領令で定める戸数以上の住宅を賃貸する民間買取賃貸住宅(第二号に該当する民間買取賃貸住宅は除く。)
- 四 第二号及び第三号以外の民間買取賃貸住宅

2 第 1 項による保証に加入する場合、保証対象は賃貸保証金全額とする。ただし、賃貸事業者が使用検査前に賃借人を募集する場合、賃借人を募集する日から使用検査を受ける日までの保証対象額は、賃貸保証金のうち使用検査後に納付する賃貸保証金を除いた金額とする。〈改正 2017. 1. 17〉

3 前項にかかわらず、次の各号に全て該当する場合には、担保権が設定された金額と賃貸保証金を合算した金額から住宅価格の 100 分の 60 に該当する金額を控除した金額以上で大統領令で定める金額を保証対象とすることができる。この場合、住宅価格の算定方法は、大統領令で定める。〈改正 2019. 4. 23、2021. 9. 14〉

- 一 根抵当権が世帯別に分離された場合(根抵当権が住宅団地に設定された場合には、根抵当権の共同担保を解除して、債権最高額を減額する根抵当権変更登記の方法によることができる。)
- 二 賃貸事業者が賃貸保証金より先順位である制限物権(ただし、第一号により世帯別に分離された根抵当権は除く。)、差押、仮差押、仮処分等を解消した場合
- 三 傳貫権が設定された場合又は賃借人が「住宅賃貸借保護法」第 3 条の 2 第 2 項による対抗要件及び確定日付を備えた場合
- 四 賃借人がこの項本文前段による大統領令で定める金額を保証対象とするのに同意した場合
- 五 その他第一号から第四号までに準ずる場合として大統領令で定める場合

4 第 1 項による保証の加入期間は、次の各号の時点から第 6 条により賃貸事業者登録が抹消される日(賃貸事業者登録が抹消される日に賃貸中の場合には、賃貸借契約が終了する日とする。)までとする。この場合、賃貸事業者は、第 1 項による保証の手数料を 1 年単位で再算定して分割納付することができる。〈改正 2017. 1. 17、2019. 4. 23、2020. 8. 18、2021. 9. 14〉

- 一 第1項第一号及び第二号に該当する民間賃貸住宅：使用検査を受けた日（使用検査前に賃借人を募集する場合には、その日をいう。）
 - 二 第一号以外の民間賃貸住宅のうち登録日に存続中の賃貸借契約がある場合：民間賃貸住宅登録日
 - 三 第一号以外の民間賃貸住宅のうち登録日に存続中の賃貸借契約がない場合：民間賃貸住宅登録日以降最初の賃貸借契約開始日
- 5** 第1項による保証に加入した賃貸事業者が加入後1年が経過しても第4項により算定した保証手数料を保証会社に納付しない場合には、保証会社は、その保証契約を解除することができる。ただし、賃借人が保証手数料を納付する場合は、この限りでない。
- 6** 第1項により賃貸事業者が保証に加入する場合又は第5項により保証会社が保証契約を解除する場合、保証会社は、保証加入又は保証契約解除の事実を市長・郡守・区庁長に通知して、関連資料を提出しなければならない。この場合、市長・郡守・区庁長は、大統領令で定めるところにより、国土交通部長官に関連資料を提供しなければならない。〈新設2020.8.18、改正2021.9.14〉
- 7** 第1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、賃貸保証金に対する保証に加入しないことができる。〈新設2021.9.14〉
- 一 賃貸保証金が「住宅賃貸借保護法」第8条第3項による金額以下であり、賃借人が賃貸保証金の保証に加入しないことに同意した場合
 - 二 賃貸事業者が「公共住宅特別法」第45条の2により既存住宅を賃借する公共住宅事業者と賃貸借契約を締結する場合であって、当該公共住宅事業者が保証加入等賃貸保証金回収のために必要な措置を講じた場合
 - 三 賃借人が保証会社及びこれに準ずる機関で運用する貸切金返還を保証する保証に加入し、賃貸事業者が当該保証の保証手数料を賃借人に全部支払った場合
- 8** 第1項による保証に加入する場合、保証手数料の納付方法、所要費用の負担割合、保証対象賃貸保証金の範囲、保証の加入・維持・脱退等に関し必要な事項は、大統領令で定める。〈改正2020.8.18、2021.9.14〉

第50条(準住宅の用途制限) 民間賃貸住宅として登録した準住宅は、住居用でない用途に使用することはできない。

2 市長・郡守・区庁長は、民間賃貸住宅として登録した準住宅が住居用に使用されているか否かを確認するために必要な場合、賃貸事業者及び賃借人に対し必要な書類等の提出を要求することができ、所属公務員をして当該準住宅に立ち入り、調査させ、又は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、賃貸事業者及び賃借人は、正当な事由がない限り、これに応じなければならない。

第50条の2(家庭子供の家の運営に関する特例) 民間賃貸住宅の賃貸事業者は、保育需要

を満たすために必要な場合、当該民間賃貸住宅の一部世帯を「乳幼児保育法」第10条第五号による家庭子供の家を運営しようとする者に賃貸することができる。

2 賃貸事業者は、第1項により民間賃貸住宅を賃貸する場合、第42条及び第44条第1項にかかわらず、国土交通部令で定めるところにより、賃借人の資格、選定方法及び賃貸料を別に定めることができる。

[本条新設 2019. 11. 26]

第51条(民間賃貸住宅の管理) 民間建設賃貸住宅及び大統領令で定める民間買取賃貸住宅の会計書類作成、保管等、管理に関し必要な事項は、大統領令で定めるところにより、「共同住宅管理法」を適用する。〈改正 2015. 8. 28〉

2 賃貸事業者は、民間賃貸住宅が300世帯以上の共同住宅等大統領令で定める規模以上に該当する場合には、「共同住宅管理法」第2条第1項第十五号による住宅管理業者に管理を委託し、又は自主管理しなければならない。〈改正 2015. 8. 28〉

3 賃貸事業者が前項により民間賃貸住宅を自主管理する場合には、大統領令で定める技術要員及び装備を備えて、国土交通部令で定めるところにより、市長・郡守・区庁長の認可を受けなければならない。

4 賃貸事業者(2以上の賃貸事業者を含む。)が同一の市(特別市・広域市・特別自治市・特別自治道を含む。)・郡地域で民間賃貸住宅を管理する場合には、大統領令で定めるところにより、共同で管理することができる。

5 賃貸事業者は、国土交通部令で定めるところにより、賃借人から民間賃貸住宅を管理するのに必要な経費を収受することができる。

第52条(賃借人代表会議) 賃貸事業者が20世帯以上の範囲内で大統領令で定める世帯数以上の民間賃貸住宅を供給する共同住宅団地に入居する賃借人は、賃借人代表会議を構成することができる。ただし、賃貸事業者が150世帯以上の民間賃貸住宅を供給する共同住宅団地のうち、大統領令で定める共同住宅団地に入居する賃借人は、賃借人代表会議を構成しなければならない。〈改正 2018. 8. 14〉

2 賃貸事業者は、入居予定者の過半数が入居したときは、過半数が入居した日から30日以内に入居現況及び賃借人代表会議を構成することができる旨又は構成しなければならない旨を入居した賃借人に通知しなければならない。ただし、賃貸事業者が本文による通知をしない場合、市長・郡守・区庁長が賃借人代表会議を構成するように賃借人に通知することができる。〈改正 2018. 8. 14〉

3 第1項ただし書により賃借人代表会議を構成しなければならない賃借人が賃借人代表会議を構成しない場合、賃貸事業者は、賃借人が賃借人代表会議を構成できるように大統領令で定めるところにより支援しなければならない。〈新設 2018. 8. 14〉

4 第1項により賃借人代表会議が構成された場合には、賃貸事業者は、次の各号の事項に

関し協議しなければならない。〈改正 2018. 8. 14〉

- 一 民間賃貸住宅管理規約の制定及び改正
- 二 管理費
- 三 民間賃貸住宅の共用部分、附帯施設及び福利施設の維持及び補修
- 四 賃貸料の増減
- 五 その他民間賃貸住宅の維持、補修、管理等に関し必要な事項として大統領令で定める事項

5 第1項の賃借人代表会議の構成及び運営等に関し必要な事項は、大統領令で定める。〈改正 2018. 8. 14〉

第 53 条(特別修繕引当金の積立等) 第 51 条第 2 項による民間賃貸住宅の賃貸事業者は、主要な施設を交換して補修するのに必要な特別修繕引当金（以下「特別修繕引当金」という。）を積み立てなければならない。〈改正 2017. 1. 17〉

2 賃貸事業者が第 51 条第 2 項による民間賃貸住宅を譲渡する場合には、特別修繕引当金を「公共住宅管理法」第 11 条により最初に構成される入居者代表会議に譲渡しなければならない。〈改正 2015. 8. 18、2017. 1. 17〉

3 特別修繕引当金の料率、使用手続、事後管理、積立方法等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

4 第 1 項による主要な施設の範囲、交換及び補修の時期及び方法等に関し必要な事項は、国土交通部令で定める。

第 54 条(準住宅に関する特例) 民間賃貸住宅として登録した準住宅に対しては、第 51 条から第 53 条までの規定を適用しない。

第 55 条(賃貸住宅紛争調停委員会) 市長・郡守・区庁長は、賃貸住宅（民間賃貸住宅及び公共賃貸住宅をいう。以下同じ。）に関する学識及び経験が豊富な者等により賃貸住宅紛争調整委員会（以下「調整委員会」という。）を構成する。〈改正 2017. 1. 17〉

2 調整委員会は、委員長 1 名を含む 10 名以内で構成するものとし、調整委員会の構成、運営、手続等に関し必要な事項は、大統領令で定める。〈改正 2018. 8. 14〉

3 委員長は、当該地方自治体の長とする。

4 委員長を除く委員は、次の各号のいずれかに該当する者のうち、当該市長・郡守・区庁長が性別を考慮して任命又は委嘱するものとし、各号の者がそれぞれ 1 名以上含まれなければならない。〈新設 2018. 8. 14〉

- 一 法学、経済学、不動産学等、住宅分野に関する学問を専攻した者であって、「高等教育法」第 2 条第一号、第二号又は第五号による学校で助教授以上として 1 年以上在職した者

- 二 弁護士、公認会計士、鑑定評価士又は税務士として当該資格に関連する業務に1年以上従事した者
- 三 「共同住宅管理法」第67条第2項による住宅管理士となった後、関連業務に3年以上勤務した者
- 四 国又は他の地方自治体で民間賃貸住宅又は公共賃貸住宅事業の認・許可等関連業務を遂行する5級以上の公務員として当該機関の長が推薦した者又は当該地方自治体で民間賃貸住宅又は公共賃貸住宅事業の認・許可等関連業務を遂行する5級以上の公務員
- 五 韓国土地住宅公社又は地方公社で民間賃貸住宅又は公共賃貸住宅事業関連業務に従事している役職員であって、当該機関の長が推薦した者
- 六 賃貸住宅に関する市民団体又は消費者団体が推薦した者

5 公務員でない委員の任期は2年とし、2回に限り再任することができる。〈新設 2018.8.14〉

第56条(紛争の調整申請) 賃貸事業者及び賃借人代表会議は、次の各号のいずれかに該当する紛争に関し調停委員会に調整を申請することができる。〈改正 2018.8.14、2020.12.22〉

- 一 第44条による賃貸料の増額
- 二 第51条による住宅管理
- 三 第52条第4項各号の事項
- 四 その他大統領令で定める事項

2 公共住宅事業者及び賃借人代表会議は、次の各号のいずれかに該当する紛争に関し調停委員会に調整を申請することができる。〈改正 2020.12.22〉

- 一 第1項各号の事項
- 二 公共賃貸住宅の分譲転換価格。ただし、分譲転換承認に関する事項を除く。

3 公共住宅事業者、賃借人代表会議又は賃借人は、「公共住宅特別法」第50条の3による優先分譲転換資格に対する紛争に関して調整委員会に調整を申請することができる。〈新設 2020.12.22〉

第57条(調停の効力) 第56条第1項から第3項までの規定による調停の各当事者が調停委員会の調停案を受け入れた場合には、当事者間に調停調書と同一の内容の合意が成立したものとみなす。〈改正 2020.12.22〉

第6章 補 則

第58条(協会の設立等) 賃貸事業者は、民間賃貸事業の健全な発展を図るために、賃貸事業者団体を設立することができる。

2 住宅賃貸管理業者は、住宅賃貸管理業の効率的な業務遂行のために、住宅賃貸管理業者団体を設立することができる。

3 第1項及び前項による団体（以下「協会」という。）は、それぞれ法人とする。

4 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。

5 この法により国土交通部長官、市・道知事又は市長・郡守・区庁長から営業停止処分を受けた協会会員の権利・義務は、その営業及び資格の停止期間中は停止されるものとし、賃貸事業者登録が抹消されたときは、協会の会員資格を喪失する。

第59条(協会の設立認可等) 協会を設立するためには、5名以上の範囲内で大統領令で定める数以上の人員を発起人として定款を作成した後、創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。

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

第59条の2(賃貸事業等の支援) 国土交通部長官又は地方自治体の長は、民間賃貸住宅の円滑な供給のために韓国土地住宅公社、地方公社又は「韓国不動産院法」による韓国不動産院（以下「不動産院」という。）に次の各号のいずれかに該当する業務を遂行させることができる。ただし、不動産院が遂行できる業務は、第一号、第四号及び第五号の業務に限る。〈改正 2019. 4. 23、2020. 6. 9〉

- 一 公共支援民間賃貸住宅事業計画の諮問及び事業性分析
- 二 事業計画策定時の基盤施設設置計画等の諮問
- 三 公共支援民間賃貸住宅の建設及び財源調達等事業支援
- 四 賃借人の募集・選定及び明度・退去支援
- 五 賃貸料の賦課・徴収等の業務支援

2 韓国土地住宅公社、地方公社及び不動産院は、第1項第四号により賃借人の資格確認が必要な場合には、第42条の3から第42条の7による資料又は情報を当該機関に要請し、その資料又は情報を活用することができる。〈改正 2020. 6. 9〉

3 韓国土地住宅公社、地方公社及び不動産院の所属役職員は、第2項により提供された資料又は情報をこの法律で定める目的以外の他の用途に使用してはならず、他人又は機関に提供又は漏洩してはならない。〈改正 2020. 6. 9〉

[本条新設 2018. 1. 16]

第60条(賃貸住宅情報体系) 国土交通部長官は、賃貸住宅に対する国民の情報アクセスを容易にして、関連統計の正確性を向上させ、不動産政策等に活用するために、賃貸住宅情報体系（以下「情報体系」という。）を構築して運営することができる。〈改正 2020. 8. 18〉

2 市長・郡守・区庁長及び公共住宅事業者は、賃貸住宅、賃貸事業者(施行者を含む。)、

賃借人(公共賃貸住宅に限る。)、賃貸借契約等大統領令で定める資料を国土交通部令で定める手続及び方法により国土交通部長官に提供しなければならない。

3 国土交通部長官は、情報体系上の賃貸住宅登録資料及び賃貸住宅統計の正確性を高めるために、住民登録・国税・地方税等大統領令で定める資料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、資料の使用目的・方法、資料使用の安全性等を検討し、正当な事由がなり限り、要請に応じなければならない。〈新設 2017. 12. 26〉

4 地方自治体の長は、賃貸住宅を効率的に管理するために情報体系において提供する資料を活用することができる。この場合、国土交通部長官は、情報体系の運用のためやむを得ない事由があるとき又は個人情報を保護するため必要であると認めるときは、提供する情報の内容を制限することができる。〈改正 2017. 1. 17〉

5 第1項から第4項までの業務に従事している者及び従事した者は、第2項から第4項までの規定により受理した情報又は資料をこの法で定める目的以外の用途に使用してはならず、他人又は機関に提供又は漏洩してはならない。〈改正 2017. 12. 26、2020. 8. 18〉

6 国土交通部長官は、この法により情報体系に構築された情報を活用する場合、個人の私生活の秘密を侵害しないように情報を保護しなければならない。〈新設 2020. 8. 18〉

7 情報体系の構築及び運営に関し必要な事項は、大統領令で定める。〈改正 2017. 12. 26、2020. 8. 18〉

第61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、賃貸事業者、住宅賃貸管理者その他この法による認可、承認又は登録をした者に必要な報告をさせ、又は関係公務員をして事業場に立ち入り、必要な検査をさせることができる。

2 前項による検査をするときは、検査日の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、緊急な場合又は事前に通知した場合には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。

4 地方自治体の長は、第5条による賃貸住宅登録実績、第46条による賃貸条件等大統領令で定める事項について四半期ごとにその四半期が終了する月の翌月末日までに国土交通部長官に報告しなければならない。

第62条(権限の委任等) 国土交通部長官は、この法による権限の一部を、大統領令で定めるところにより、市・道知事に委任することができる。〈改正 2015. 8. 28、2016. 1. 19、2018. 8. 14〉

2 第1項により権限を委任された市・道知事は、その権限の一部を国土交通部長官の承認を受けて市長(行政市の市長を含む。)・郡守・区庁長に再委任することができる。

- 3 市・道知事は、この法による権限の一部を、大統領令で定めるところにより、市長・郡守・区庁長又は施行者に委任又は委託することができる。
- 4 国土交通部長官は、次の各号の業務を委任又は委託することができる。〈新設 2018. 1. 16、改正 2018. 8. 14、2020. 6. 9〉
- 一 第 42 条の 4 による同意書提出に関する業務：賃貸事業者
 - 二 第 42 条の 5 及び第 42 条の 6 による関係機関の長に対する資料提供要請に関する業務：保健福祉部長官又は地方自治体の長
 - 三 第 60 条による賃貸住宅情報体系の構築・運営：韓国土地住宅公社又は不動産院

第 63 条(加算金利) 国土交通部長官は、次の各号のいずれかに該当する賃貸事業者に対し、住宅都市基金融資金に年 1 パーセントの範囲内で加算金利を賦課することができる。〈改正 2017. 1. 17、2019. 4. 23〉

- 一 第 49 条による保証に加入しない者及び保証手数料(分割納付額を含む。)を納付しない者
 - 二 第 67 条第 2 項第八号により過怠料の賦課を受けた時点から 6 月以上特別修繕引当金を積み立てない者
- 2 前項による加算金利賦課の方法及び手続等に関しては、国土交通部令で定める。

第 64 条(罰則適用における公務員擬制) 統合審議委員会の委員のうち公務員でない者は、「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。

第 7 章 罰 則

第 65 条(罰則) 第 42 条の 7 第 3 項、第 59 条の 2 第 3 項及び第 60 条第 5 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 2017. 1. 17、2018. 1. 16〉

- 2 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。〈改正 2019. 11. 26、2020. 6. 9〉
- 一 第 5 条の 3 第 1 項に違反して、申告せずに組合員を募集した者又は組合員を公開により募集しなかった者
 - 二 第 5 条の 5 第 1 項に違反して加入費等を預託させない者
 - 三 第 5 条の 5 第 4 項に違反して加入費等の返還を要請しなかった者
 - 四 第 7 条による登録をせずに住宅賃貸管理業を営んだ者又は虚偽その他不正な方法により登録した者
 - 五 第 10 条による営業停止期間中に住宅賃貸管理業を営んだ住宅賃貸管理業者
 - 六 第 14 条による保証商品に加入しない住宅賃貸管理業者

七 第 16 条第 1 項に違反して、他人に自己の名義又は商号を使用してこの法で定める事業若しくは業務を遂行させ、又はその登録証を貸与した住宅賃貸管理業者

八 第 16 条第 2 項に違反して、住宅賃貸管理業者でないにもかかわらず住宅賃貸管理業又はこれと類似する名称を使用した者

九 削除<2021. 9. 14>

3 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 2017. 1. 17、2018. 1. 16>

一 虚偽又は不正な方法により第 23 条による施行者指定を受けた者

二 第 26 条第 3 項に違反して、促進地区内で市長・郡守・区庁長の許可を受けずに建築物の建築等の行為をした者又は虚偽その他不正な方法により許可を受けた者

三 虚偽又は不正な方法により第 28 条による地区計画承認を受けた者

四 第 28 条第 1 項による地区計画の承認又は変更承認（第 41 条の 2 により準用する場合を含む。）の内容に違反して事業を施行した者

五 第 51 条に違反して民間賃貸住宅を管理した者

六 第 51 条に違反して民間賃貸住宅を管理した者

第 66 条(両罰規定) 法人の代表者、代理人、使用人その他の従業員がその法人の業務に関して第 65 条による違反行為をした場合には、その行為者を罰するほか、その法人に対しても該当条文の罰金刑を科する。ただし、法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ときは、この限りでない。

2 個人の代理人、使用人その他の従業員がその個人の業務に関し第 65 条による違反行為をした場合には、その行為者を罰するほか、その個人に対しても該当条文の罰金刑を科する。ただし、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と監督を怠らなかつたときは、この限りでない。

第 67 条(過怠料) 次の各号のいずれかに該当する者に対しては、3 千万ウォン以下の過怠料を賦課する。<新設 2019. 4. 23、改正 2020. 6. 9、2020. 8. 18>

一 第 43 条第 1 項に違反して賃貸義務期間中に民間賃貸住宅を賃貸しなかつた者

二 第 43 条第 4 項に違反して市長・郡守・区庁長の許可を受けず、賃貸義務期間中に賃貸事業者でない者に民間賃貸住宅を譲渡した者

三 第 44 条第 1 項第一号に違反し、公共支援民間賃貸住宅の最初の賃貸料を国土交通部令で定める基準により定めない者

四 第 44 条第 2 項による賃貸料の増額比率を超えて賃貸料の増額を請求した者

2 次の各号のいずれかに該当する者に対しては、1 千万ウォン以下の過怠料を賦課する。<改正 2017. 1. 17、2018. 1. 16、2019. 4. 23>

一 第 42 条第 4 項に違反して申告しなかつた賃貸事業者

- 二 削除<2019. 4. 23>
- 三 削除<2019. 4. 23>
- 四 第 45 条に違反して賃貸借契約を解除若しくは解約した者又は再契約を拒絶した賃貸事業者
- 五 第 46 条による賃貸借契約申告をしなかった者又は虚偽の申告をした者
- 六 第 47 条による標準賃貸借契約書を使用しない賃貸事業者
- 七 第 50 条に違反して準住宅を住居用でない用途に使用した者
- 八 第 53 条第 1 項及び第 2 項により特別修繕引当金を積み立てなかった者又は入居者代表会議に譲渡しない者

3 次の各号のいずれかに該当する者に対しては、500 万ウォン以下の過怠料を賦課する。
 <改正 2018. 8. 14、2019. 4. 23、2019. 11. 26、2020. 6. 9、2020. 8. 18>

- 一 第 5 条の 2 による付記登記をしなかった者
- 二 第 5 条の 4 に違反して説明しなかった者又は説明した事項の確認を受けなかった者
- 三 第 7 条に違反して登録事項変更申告又は抹消申告をしない住宅賃貸管理業者
- 四 第 12 条による現況申告をしない住宅賃貸管理業者
- 五 第 48 条による説明義務を怠った賃貸事業者
- 六 第 50 条第 2 項、第 60 条及び第 61 条による報告、資料の提出又は検査を拒否、妨害若しくは忌避した者又は虚偽の報告をした者
- 七 第 52 条第 7 項に違反して賃借人代表会議と管理規約の制定、改正等を協議しない賃貸事業者
- 八 第 5 条第 7 項により登録申請当時賃貸借契約がない場合、算定した賃貸保証金の上限を定める賃貸借契約書を遵守しなかった賃貸事業者

4 次の各号のいずれかに該当する者に対しては、100 万ウォン以下の過怠料を賦課する。
 <改正 2018. 8. 14、2019. 4. 23>

- 一 削除<2020. 6. 9>
- 二 第 13 条第 1 項及び第 2 項による受委託契約書の作成、交付及び保管義務を怠った住宅賃貸管理業者
 - 二の二 第 43 条第 2 項に違反して賃借人代表会議を構成することができる旨又は構成しなければならない旨を賃借人に通知しなかった賃貸事業者
- 三 第 52 条第 2 項に違反して賃借人代表会議を構成することができる旨を賃借人に通知しない賃貸事業者

5 第 49 条に違反して賃貸保証金に対する保証に加入しない賃貸事業者に対しては、賃貸保証金の 100 分の 10 以下に相当する金額の過怠料を賦課する。この場合、その金額が 3 千万ウォンを超える場合には、3 千万ウォンとする。<新設 2021. 9. 14>

6 この条による過怠料は、大統領令で定めるところにより、国土交通部長官及び市長・郡守・区庁長が賦課及び徴収する。<繰下げ 2021. 9. 14>

附 則<法律第 13499 号、2015. 8. 28.>

第 1 条(施行日) この法は、公布後 4 月が経過した日から施行する。

第 2 条(一般的適用例)①民間建設賃貸住宅に関するこの法の改正規定は、この法施行後最初に事業計画の承認を申請する場合から適用する。

②民間買取賃貸住宅に関するこの法の改正規定は、この法施行後最初に民間買取賃貸住宅として登録及び供給される場合から適用する。

第 3 条(既に登録した賃貸住宅に関する特例)①この法施行当時第 5 条の改正規定による賃貸事業者が登録した民間建設賃貸住宅及び民間買取賃貸住宅、準公共賃貸住宅を他の法令で引用する場合、従前の「賃貸住宅法」第 2 条第二号の三、第三号及び第三号の三により登録した民間建設賃貸住宅及び民間買取賃貸住宅、準公共賃貸住宅まで含む。

②従前の「賃貸住宅法」により登録した賃貸住宅に対しては、従前の「賃貸住宅法」を適用する。

第 4 条(民間建設賃貸住宅に関する特例) この法施行当時従前の「賃貸住宅法」第 6 条により登録した賃貸事業者(住宅都市基金が出資した不動産投資会社に限る。)が民間建設賃貸住宅として事業計画承認を申請した場合には、第 4 条の改正規定を適用して住宅都市基金を支援することができる。

第 5 条(処分等に関する一般的経過措置) この法施行当時従前の規定による行政機関の行為及び行政機関に対する行為は、それに該当するこの法による行政機関の行為及び行政機関に対する行為とみなす。

第 6 条(公共建設賃貸住宅に関する経過措置)①この法施行当時「公共住宅特別法」による公共住宅事業者が該当する者が建設した住宅及び建設している住宅に対しては、「公共住宅特別法」の規定を適用する。

②この法施行当時「公共住宅特別法」による公共住宅事業者でない者が建設した住宅及び建設する住宅であって次の各号のいずれかに該当する住宅に対しては、従前の「賃貸住宅法」第 2 条第二号の二による公共建設賃貸住宅とみなして従前の規定を適用する。

- 一 この法施行当時国家・地方自治体の財政又は住宅都市基金の資金の支援を受けて公共建設賃貸住宅として建設した住宅及び建設している住宅
- 二 この法施行当時公共事業により造成された宅地に「住宅法」第 16 条により公共建設賃貸住宅として事業計画承認を受けて建設した住宅及び建設している住宅
- 三 この法施行当時公共事業により造成された宅地を公共建設賃貸住宅用途で供給されてこの法施行後に建設する住宅

第 7 条(土地賃貸付賃貸住宅に関する経過措置) この法施行当時従前の「賃貸住宅法」第 2 条第二号イ目の土地賃貸付賃貸住宅に対しては、従前の規定による。

第 8 条(不渡等に関する経過措置) この法施行当時従前の「賃貸住宅法」第 2 条第八号の

不渡賃貸住宅等に関しては、従前の規定による。従前の「賃貸住宅法」第2条第二号の二の公共建設賃貸住宅のうち公共住宅事業者でない者が建設した住宅に対しこの法施行後同条第七号の不渡等が発生した場合もまた同じ。

第9条(賃貸事業者に対する経過措置) この法施行当時従前の「賃貸住宅法」第6条により登録した賃貸事業者(公共住宅事業者を除く。)は、この法による一般型賃貸事業者とみなす。この場合、第5条第4項の改正規定による登録基準を充足する場合には、企業型賃貸事業者として登録することができる。

第10条(賃貸住宅組合に対する経過措置) この法施行当時従前の「賃貸住宅法」第7条により設立された賃貸住宅組合は、この法による賃貸事業者でみなし、従前の規定による。

第11条(住宅賃貸管理業登録に関する経過措置等)①この法施行当時「住宅法」による住宅賃貸管理業の登録は、この法により登録したものとみなす。

②第9条第二号の改正規定による被成年後見人及び被限定後見人は、法律第10429号民法一部改正法律附則第2条により禁治産又は限定治産宣告の効力が維持される者を含むものとみなす。

③住宅賃貸管理業の登録抹消に関する第10条の改正規定は、この法施行当時「住宅法」第53条の2により登録した住宅賃貸管理業に対しても適用する。

第12条(交通影響分析・改善対策等に関する経過措置) ～ 略 ～

第13条(賃貸住宅紛争調停委員会に対する経過措置) ～ 略 ～

第14条(罰則や過怠料に関する経過措置) ～ 略 ～

第15条(他の法律の改正) ～ 略 ～

第16条(他の法令との関係) この法施行当時他の法令で従前の「賃貸住宅法」又はその規定を引用している場合、この法のうちそれに該当する規定がある場合には、従前の「賃貸住宅法」又はその規定に代えてこの法又はこの法の該当条項を引用したものとみなす。

～ 中略 ～

附 則 <法律第18750号、2022.1.11>

第1条(施行日) この法律は、公布した日から施行する。〈ただし書は略〉

第2条 から **第5条** まで ～ 略 ～

第6条(他の法律の改正) ～ 略 ～

(以 上)