

民間賃貸住宅に関する特別法施行令

(略称：民間賃貸住宅法施行令)

2015年12月18日 大統領令第26763号 全部改正

2022年1月13日 大統領令第32333号 最新改正

所管：国土交通部民間賃貸政策課、公共住宅支援課

第1章 総 則

第1条(目的) この令は、「民間賃貸住宅に関する特別法」で委任された事項及びその施行に関し必要な事項を規定することを目的とする。

第2条(準住宅の範囲) 「民間賃貸住宅に関する特別法」(以下「法」という。)第2条第一号の「オフィステル等大統領令で定める準住宅」とは、次の各号の建築物(以下「準住宅」という。)をいう。〈改正2017.9.19、2021.8.10、2022.1.13〉

- 一 「住宅法」第2条第一号による住宅以外の建築物を「建築法」により「住宅法施行令」第4条第一号の寄宿舎にリモデリングした建築物
- 二 次の各目の要件を全て備えた「住宅法施行令」第4条第四号のオフィステル
 - イ. 専用面積が120㎡以下であること
 - ロ. 上下水道施設が備わった専用立式台所、専用水洗式トイレ及び入浴施設(専用水洗式トイレに入浴施設を備えた場合を含む。)を備えること

第2条の2(一部のみを賃貸する住宅の範囲) 法第2条第一号の「大統領令で定める一部のみを賃貸する住宅」とは、「建築法施行令」別表1第1号ハ目による多世帯住宅であって、賃貸事業者が居住する室(1世帯が独立して区分使用することができるように区画された部分をいう。)を除く残余の室全部を賃貸する住宅をいう。

[本条新設2017.7.11]

第3条(駅税権等に該当する施設) 法第2条第十三号ニ目の「大統領令で定める施設」とは、次の各号の施設をいう。

- 一 「高等教育法」第2条第一号による大学、同条第二号による産業大学、同条第三号に

よる教育大学及び同条第四号による専門大学

二 「建築法施行令」別表1第十号ホ目による研究所

[全文改正 2018. 7. 16]

第3条の2(複合支援施設) 法第2条第十五号の「大統領令で定める施設」とは、次の各号の施設をいう。

- 一 「建築法施行令」別表1第三号による第1種近隣生活施設
- 二 「建築法施行令」別表1第四号による第2種近隣生活施設
- 三 「建築法施行令」別表1第五号による文化及び集会施設
- 四 「建築法施行令」別表1第七号ロ目による小売市場及び同号ハ目による商店
- 五 「建築法施行令」別表1第十号による教育研究施設
- 六 「建築法施行令」別表1第十一号による老弱者施設
- 七 「建築法施行令」別表1第十三号による運動施設
- 八 「建築法施行令」別表1第十四号による業務施設
- 九 第一号から第八号までの規定による施設の附属建築物（「建築法施行令」第2条第十二号による附属建築物をいう。）

[本条新設 2018. 7. 16]

第2章 賃貸事業者及び住宅賃貸管理業者

第4条(賃貸事業者登録及び変更申告等) 法第5条第1項により賃貸事業者として登録することができる者は、次の各号のとおりとする。この場合、2人以上が共同で建設又は所有する住宅の場合には、共同名義で登録しなければならない。〈改正 2016. 8. 11、2201. 2. 17〉

- 一 民間賃貸住宅として登録する住宅を所有する者
- 二 民間賃貸住宅として登録する住宅を取得しようとする計画が確定している者であつて、次の各目のいずれかに該当する者
 - イ. 民間賃貸住宅として登録する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（以下「事業計画承認」という。）を受けた者
 - ロ. 民間賃貸住宅として登録する住宅を建設するために、「建築法」第11条による建築許可（以下「建築許可」という。）を受けた者
 - ハ. 民間賃貸住宅として登録する住宅を買い取るために売買契約を締結した者
- ニ. 民間賃貸住宅として登録する住宅を買い取るために分譲契約を締結した者であつて、次のいずれかに該当する者
 - 1) 登録申請日を基準として分譲契約書による残金支払日が3箇月以内の者
 - 2) 登録申請日が分譲契約書による残金支払日以後である者
- 三 民間賃貸住宅として登録する住宅を取得しようとする第二号以外の者であつて、次

の各目のいずれかに該当する者

イ、「住宅法」第4条により登録した住宅建設事業者

ロ、「不動産投資会社法」第2条第一号による不動産投資会社(以下「不動産投資会社」という。)

ハ、「法人税法」第51条の2第1項第九号に該当する投資会社(以下「投資会社」という。)

ニ、「資本市場及び金融投資業に関する法律」第9条第18項による集合投資機構(以下「集合投資機構」という。)

ホ、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。)

四 削除<2018.7.16>

2 第1項にかかわらず、過去5年以内に民間賃貸住宅又は公共賃貸住宅(「公共住宅特別法」第2条第1号イ目による公共賃貸住宅をいう。以下同じ。)事業において不渡(不渡後に不渡当時の債務を返済して事業を正常化させた場合を除く。)が発生した事実がある者(不渡当時法人の代表者又は役員であった者及び不渡当時法人の代表者若しくは役員又は不渡当時個人である賃貸事業者が代表者若しくは役員である法人を含む。)は、賃貸事業者として登録することができない。

3 法第5条第1項により賃貸事業者として登録しようとする者は、申請書に国土交通部令で定める書類を添付して、賃貸事業者の住所地を管轄する特別自治市長、特別自治道知事、市長、郡守又は自治区庁長(以下「市長・郡守・区庁長」という。)又は当該民間賃貸住宅の所在地を管轄する市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。<改正 2018.3.27>

4 第3項により民間賃貸住宅の所在地を管轄する市長・郡守・区庁長が申請書を受理した場合には、直ちに賃貸事業者の住所地を管轄する市長・郡守・区庁長に移送しなければならない。<新設 2018.3.27>

5 第3項又は第4項により申請書を受理した賃貸事業者の住所地を管轄する市長・郡守・区庁長は、登録基準に適合するか否かを確認した後、適合する場合には、登録台帳に記載して、申請人に登録証を発行しなければならない。<改正 2018.3.27>

6 削除<2018.3.27>

7 賃貸事業者は、第3項により登録した事項が変更された場合には、変更事由が発生した日から30日以内に賃貸事業者の住所地を管轄する市長・郡守・区庁長(変更事項が賃貸事業者の住所である場合には、転入地の市長・郡守・区庁長をいう。)又は当該民間賃貸住宅の住所地を管轄する市長・郡守・区庁長に申告しなければならない。<改正 2018.3.27、2020.12.8>

8 賃貸事業者の住所地を管轄する市長・郡守・区庁長は、第7項にかかわらず、「道路名住所法施行令」第10条第3項、第11条第5項、第13条第5項、第14条第7項、第15条第5項、第16条第7項、第17条第2項、第24条、第26条第1項・第3項及び第6項に

より付与又は変更・廃止された場合、民間賃貸住宅の住所を職権により変更することができる。この場合、市長・郡守・区庁長は、該当民間賃貸住宅を登録した賃貸事業者にその事実を通知しなければならない。〈新設 2018. 12. 31、改正 2021. 6. 8〉

第 4 条の 2 (付記登記) 法第 5 条の 2 第 1 項による付記登記には、「この住宅は「民間賃貸住宅に関する特別法」第 43 条第 1 項による賃貸事業者が賃貸義務期間の間、賃貸しなければならず、同法第 44 条の賃貸料増額基準を遵守しなければならない民間賃貸住宅である」旨を表記しなければならない。

2 賃貸事業者は、法第 6 条第 1 項、第 5 項又は第 43 条第 4 項により登録が抹消された場合には、法第 5 条の 2 第 1 項による付記登記の抹消を申請しなければならない。

[本条新設 2020. 12. 8]

[従前の第 4 条の 2 は第 4 条の 3 に移動<2020. 12. 8>]

第 4 条の 3 (組合員募集申告対象民間賃貸協同組合) 法第 5 条の 3 第 1 項の「大統領令で定める湖」とは、次の各号の区分による戸数又は世帯数をいう。〈改正 2020. 12. 8〉

- 一 「建築法施行令」別表 1 第 1 号イ目からハ目までの共同住宅の場合：30 戸
- 二 準住宅又は「建築法施行令」第別表 1 第 2 号イ目からハ目までの共同住宅の場合：30 世帯

[本条新設 2020. 5. 26]

[第 4 条の 2 から移動、従前の第 4 条の 3 は第 4 条の 4 に移動<2020. 12. 8>]

第 4 条の 4 (組合員募集時説明義務) 法第 5 条の 4 第 1 項第七号の「大統領令で定める事項」とは、次の各号の事項をいう。〈改正 2020. 12. 8〉

- 一 法第 5 条の 3 第 1 項による民間賃貸協同組合（以下「民間賃貸協同組合」という。）の事業概要
- 二 当該民間賃貸住宅建設台地に対する使用权又は所有権確保計画
- 三 住宅建設予定世帯数及び住宅建設予定期間
- 四 契約金及び分担金の納付時期及び納付方法等、組合員の費用負担に関する事項
- 五 組合資金管理の主体及び計画

2 法第 5 条の 4 第 1 項による募集主体（以下「募集主体」という。）は、同項により説明した内容を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。）が理解したことを署名又は記名捺印の方法により確認を受け、組合加入申請者に交付しなければならない。〈改正 2020. 12. 8〉

[本条新設 2020. 5. 26]

[第 4 条の 3 から移動、従前の第 4 条の 4 は第 4 条の 5 に移動<2020. 12. 8>]

第4条の5(加入費等の預託) 法第5条の5第1項の「大統領令で定める機関」とは、次の各号の機関をいう。〈改正 2020. 12. 8〉

- 一 「銀行法」第2条第1項第二号による銀行
- 二 「郵便局預金・保険に関する法律」による通信官署
- 三 「保険業法」第2条第六号による保険会社
- 四 「資本市場及び金融投資業に関する法律」第8条第7項による信託業者

2 募集主体は、第1項各号のいずれかに該当する機関と法第5条の5第1項による加入費等(以下「加入費等」という。)の預託に関する契約を締結しなければならない。〈改正 2020. 12. 8〉

3 組合加入申請者は、民間賃貸協同組合加入契約を締結した場合には、第2項による機関(以下「預託機関」という。)に国土交通部令で定める加入費等預託申請書を提出しなければならない。

4 預託機関は、第3項による申請を受理した場合、加入費等を預託機関の名義で預託し、これを他の金融資産と分離して管理しなければならない。

5 預託機関の長は、第4項により加入費等を預託した場合には、募集主体及び組合加入申請者に、それぞれ国土交通部令で定める証書を交付しなければならない。

[本条新設 2020. 5. 26]

[第4条の4から移動、従前の第4条の5は第4条の6に移動<2020. 12. 8>]

第4条の6(加入費等の支払及び返還) 募集主体は、法第5条の5第4項により加入費等の返還を要請する場合、国土交通部令で定める要請書を預託機関の長に提出しなければならない。〈改正 2020. 12. 8〉

2 募集主体は、民間賃貸協同組合加入契約締結日から30日が経過した場合、預託機関の長に加入費等の支払を要請することができる。この場合、募集主体は、国土交通部令で定める要請書を預託機関の長に提出しなければならない。

3 預託機関の長は、第2項により要請書を受けた場合、要請日から10日以内に加入費等を募集主体に支払わなければならない。

[本条新設 2020. 5. 26]

[第4条の5から移動<2020. 12. 8>]

第5条(賃貸事業者登録の抹消) 法第6条第1項第二号の「大統領令で定める一定期間」とは、次の各号の区分による期間をいう。〈改正 2018. 7. 16、2019. 10. 22〉

- 一 第4条第1項第二号イ目の者：賃貸事業者として登録した日から6年
- 二 第4条第1項第二号ロ目の者：賃貸事業者として登録した日から4年
- 三 第4条第1項第二号ハ目の者：賃貸事業者として登録した日から3月
- 四 第4条第1項第二号ニ目の者：賃貸事業者として登録した日から1年

五 第4条第1項第三号各目の者：賃貸事業者として登録した日から6年

六 削除<2018.7.16>

2 法第6条第1項第十二号の「大統領令で定める場合」とは、次の各号のいずれかに該当する場合をいう。<新設 2020.12.8>

一 賃借人が保証金返還に対して訴訟を提起して勝訴判決が確定されたにもかかわらず、賃貸事業者が保証金を返還しない場合

二 保証金返還に関連して「住宅賃貸借保護法」第14条による住宅賃貸借紛争調整委員会が作成した調整案を各当事者が受け入れて調整が成立したにもかかわらず、賃貸事業者が保証金を返還しない場合

3 削除<2022.1.13>

4 法第6条第1項第三号又は第十一号により登録抹消を申請しようとする賃貸事業者は、申請書に国土交通部令で定める書類を添付し、賃貸事業者の住所地を管轄する市長・郡守・区庁長又は当該民間賃貸住宅の所在地を管轄する市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。この場合、民間賃貸住宅の所在地を管轄する市長・郡守・区庁長が申請書の提出を受理した場合には、直ちに賃貸事業者の住所地を管轄する市長・郡守・区庁長に移送しなければならない。<新設 2020.12.8>

5 法第6条第1項第十四号の「大統領令で定める場合」とは、次の各号の場合をいう。<新設 2022.1.13>

一 賃貸事業者（第二号又は第三号の登録抹消事由に該当する賃貸事業者は除く。）が法第49条第1項による保証に加入しておらず、市長・郡守・区庁長が3回以上保証加入を要求したにもかかわらず、賃貸事業者が保証に加入していない場合

二 法第49条第3項前段による保証対象金額があるにもかかわらず、保証対象金額がないことを理由に賃貸事業者が保証に加入していない場合

三 法第49条第7項に該当しないにもかかわらず、同項に該当することを理由に賃貸事業者が保証に加入していない場合

第6条(住宅賃貸管理業の登録及び変更申告等) 法第7条第1項ただし書の「大統領令で定める規模」とは、次の各号の区分による規模をいう。

一 自己管理型住宅賃貸管理業の場合

イ. 一戸建て住宅：100戸

ロ. 共同住宅：100世帯

二 委託管理型住宅賃貸管理業の場合

イ. 一戸建て住宅：300戸

ロ. 共同住宅：300世帯

2 法第7条第1項により住宅賃貸管理業の登録をしようとする者は、申請書に国土交通部令で定める書類を添付して、市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。

3 市長・郡守・区庁長は、第2項による申請書を受理した場合には、第7条による登録基準に適合するか否かを確認した後、適合する場合には、登録台帳に記載して、申請人に登録証を発行しなければならない。

4 住宅賃貸管理業者は、第3項により登録した事項が変更された場合には、変更事由が発生した日から15日以内に市長・郡守・区庁長(変更事項が住宅賃貸管理業者の住所である場合には従前の住所の市長・郡守・区庁長をいう。)に申告しなければならない。住宅賃貸管理業を廃業する場合には、廃業日の30日前までに市長・郡守・区庁長に抹消申告をしなければならない。

第7条(住宅賃貸管理業の登録基準) 法第8条による住宅賃貸管理業の登録基準は、別表1のとおりとする。

第8条(住宅賃貸管理業の一時的な登録基準未達) 法第10条第1項第五号ただし書の「一時的に登録基準に達しない等大統領令で定める場合」とは、次の各号のいずれかに該当する場合をいう。〈改正2016.4.29〉

- 一 法第8条第一号による資本金基準に達しなくなったものの、次の各目のいずれかに該当する場合
 - イ. 「債務者更生及び破産に関する法律」第49条により裁判所が当該住宅賃貸管理業者に対し更生手続開始の決定をして、その手続が進行中である場合
 - ロ. 更生計画の実行に支障がないと認められる場合であって、当該住宅賃貸管理業者が「債務者更生及び破産に関する法律」第283条により裁判所から更生手続終結の決定を受けて更生計画を実行中である場合
 - ハ. 「企業構造調整促進法」第8条により金融債権者が金融債権者協議会の議決を経て当該住宅賃貸管理業者に対する金融債権者協議会による共同管理手続を開始して、その手続が進行中である場合
- 二 「商法」第542条の8第1項ただし書の適用対象者法人が直前事業年度末時点の資産総額の減少により法第8条第一号による資本金基準に達しなくなったものの、50日以内にその基準を備えた場合
- 三 専門担当者の死亡、失踪又は退職により法第8条第二号による専門担当者基準に達しなくなったものの、50日以内にその基準を備えた場合

第9条(住宅賃貸管理業登録抹消等の基準) 市長・郡守・区庁長は、法第10条第1項による住宅賃貸管理業登録の抹消又は営業停止処分をしようとする場合には、処分予定日の1月前までに当該住宅賃貸管理業者が管理する住宅の賃貸人及び賃借人に対しその事実を通知しなければならない。

2 法第10条第1項による住宅賃貸管理業登録の抹消及び営業停止処分の基準は、別表2

のとおりとする。

3 法第 10 条第 2 項による課徴金は、営業停止期間 1 日当たり 3 万ウォンを賦課するものとし、営業停止 1 月は 30 日を基準とする。この場合、課徴金は、1 千万ウォンを超過することができない。

第 10 条(住宅賃貸管理業者の業務範囲) 法第 11 条第 2 項第二号の「大統領令で定める業務」とは、次の各号の業務をいう。

- 一 賃借人が居住する住居空間の管理
- 二 賃借人の安全確保に必要な業務
- 三 賃借人の入居に必要な支援業務

第 11 条(住宅賃貸管理業者の現況申告) 法第 12 条第 1 項ただし書の「資本金、専門担当者、管理戸数等大統領令で定める情報」とは、次の各号の情報をいう。

- 一 資本金
- 二 専門担当者
- 三 事務所の所在地
- 四 委託を受けて管理する住宅の戸数、世帯数及び所在地
- 五 保証保険加入事項（自己管理型住宅賃貸管理業を登録した者(以下「自己管理型住宅賃貸管理業者」という。)に限る。)
- 六 契約期間、管理手数料等受委託契約の条件に関する情報

2 法第 12 条第 1 項により住宅賃貸管理業者から第 1 項各号の情報の申告を受理した市長・郡守・区庁長は、申告を受理した日から 30 日以内に国土交通部長官に報告しなければならない。

3 国土交通部長官は、法第 12 条第 3 項により同項各号の情報を次の各号のいずれかに該当する方式により公開することができる。

- 一 法第 60 条第 1 項による賃貸住宅情報体系への掲示
- 二 「建築法」第 32 条第 1 項による電子情報処理システムへの掲示

第 12 条(受委託契約書) 法第 13 条第 2 項の「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」とは、次の各号の事項をいう。

- 一 管理手数料（委託管理型住宅賃貸管理業を登録した者(以下「委託管理型住宅賃貸管理業者」という。)に限る。)
- 二 賃貸料(自己管理型住宅賃貸管理業者に限る。)
- 三 転貸料及び転貸保証金(自己管理型住宅賃貸管理業者に限る。)
- 四 契約期間
- 五 住宅賃貸管理業者及び賃貸人の権利・義務に関する事項

六 その他法第 11 条第 1 項による住宅賃貸管理業者の業務以外に賃貸人・賃借人の便宜のために追加的に提供する業務の内容

第 13 条(住宅賃貸管理業者の保証商品加入) 法第 14 条第 1 項により自己管理型住宅賃貸管理業者は、次の各号の保証ができる保証商品に加入しなければならない。

一 賃貸人の権利保護のための保証：自己管理型住宅賃貸管理業者が約定した賃貸料を支払わない場合、約定した賃貸料の 3 月分以上の支払の責任を負う保証

二 賃借人の権利保護のための保証：自己管理型住宅賃貸管理業者が賃貸保証金の返還義務を履行しない場合、賃貸保証金の返還の責任を負う保証

2 自己管理型住宅賃貸管理業者は、賃貸人と住宅賃貸管理契約を締結する場合又は賃借人と住宅賃貸借契約を締結する場合には、第 1 項各号の保証商品加入を証明する保証書を賃貸人又は賃借人に交付しなければならない。

3 第 2 項による保証書は、次の各号のいずれかに該当する機関が発行したものでなければならない。

一 「住宅都市基金法」第 16 条による住宅都市保証公社

二 次の各目の金融機関のうち国土交通部長官が指定して告示する金融機関

イ、「銀行法」による銀行

ロ、「中小企業銀行法」による中小企業銀行

ハ、「相互貯蓄銀行法」による相互貯蓄銀行

ニ、「保険業法」による保険会社

ホ、その他の法律により金融業務を行う機関として国土交通部令で定めるもの

4 自己管理型住宅賃貸管理業者は、第 1 項各号による保証商品の内容を変更又は解約しようとする場合には、その旨を賃貸人及び賃借人に通知して、自己管理型住宅賃貸管理業者の事務室等賃貸人及び賃借人が容易に見ることができる場所に掲示しなければならない。

第 3 章 民間賃貸住宅の建設

第 14 条(土地等の優先供給方法等) 法第 18 条第 2 項による土地及び従前不動産の供給(売却又は賃貸をいう。以下同じ。)は、あらかじめ価格を定めた後、供給を受ける者を選定して供給する方法により行う。

2 第 1 項により供給を受ける者を選定するときは、住宅事業実績、施工能力等が一定基準以上の者に資格を制限して競争に付す。ただし、迅速な土地供給等のために必要な場合には、国土交通部長官が定めるところにより抽選の方法により供給することができる。

3 第 2 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、随意契約の方法により供給することができる。

一 次の各目のいずれかに該当する者が単独又は共同で総持分の 50 パーセントを超過し

て出資した不動産投資会社に供給する場合

イ. 国家

ロ. 地方自治体

ハ. 「韓国土地住宅公社法」による韓国土地住宅公社（以下「韓国土地住宅公社」という。）

ニ. 「地方公企業法」第 49 条により住宅事業を目的として設立された地方公社（以下「地方公社」という。）

ホ. イ目からニ目までに該当する者が出資して設立した不動産投資会社又は集合投資機構

二 管轄地域内で民間賃貸住宅供給を促進するために、地方自治体の長が当該地方自治体又は地方公社が所有する土地を公募の方法により選定した者に供給する場合

三 第 2 項による供給が 2 回以上成立しない場合

四 その他「公務員年金法」、「韓国報勲福祉医療公団法」等関係法令により随意契約により供給できる場合

4 国、地方自治、韓国土地住宅公社又は地方公社は、法第 18 条第 3 項本文によりその造成した土地のうち 3 パーセント以上を賃貸事業者に優先供給しなければならない。ただし、造成した土地が 50 万平方メートル以上の場合であって、土地を造成した目的及び当該地域の住宅需要等を考慮して国土交通部長官が 1 パーセント以上 3 パーセント未満でその割合を別に定めて告示する場合には、その割合に該当する土地を優先供給しなければならない。
<改正 2021. 4. 27>

5 法第 18 条第 3 項ただし書の「大統領令で定める規模」とは、15 万平方メートルをいう。
<新設 2017. 7. 11>

6 法第 18 条第 4 項の「大統領令で定める期間」とは、2 年をいう。<改正 2021. 7. 11>

7 第 1 項から第 6 項までに規定する事項のほか、法第 18 条第 1 項から第 3 項までの規定による土地及び従前不動産（以下「土地等」という。）の供給に関し必要な細部的な事項は、国土交通部長官が定める。<改正 2021. 7. 11>

第 15 条(土地等の転売等の基準と手続) 法第 18 条第 1 項から第 3 項までの規定により土地等を供給する者は、同条第 4 項によりその土地等を供給した日から 2 年以内に民間賃貸住宅建設を着工しない場合には、その土地等を転売し、又は賃貸借契約を解除若しくは解約することができる旨の特約条件を付して供給しなければならない。この場合、転売特約は、登記しなければならない。

2 法第 18 条第 1 項から第 3 項までの規定により土地等の供給を受けた者は、その土地に民間賃貸住宅建設を着工した場合には、その事実を証明する書類を添付して、土地等を供給した者に通知しなければならない。

3 法第 18 条第 1 項から第 3 項までの規定により土地等を供給した者は、土地等を供給し

た日から 1 年 6 月以内にその土地等の供給を受けた者から第 2 項による通知がない場合には、その土地等の供給を受けた者に対し直ちに着工するよう促さなければならない。

第 16 条(公益事業者の指定申請等) 法第 20 条第 1 項ただし書の「大統領令で定める戸数等」とは、一戸建て住宅の場合には 100 戸、共同住宅の場合には 100 世帯をいう。

2 法第 20 条第 1 項により「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」第 4 条第五号による指定を要請しようとする賃貸事業者は、事業計画書に次の各号の書類を添付して、特別市長・広域市長・特別自治市長・道知事又は特別自治道知事(以下「市・道知事」という。)に提出しなければならない。

- 一 事業対象土地を表示した図面
- 二 事業対象土地面積の 100 分の 80 以上を買取(土地所有者から買取に関する同意を受けた場合を含む。以下、第三号においてじ。)した事実を証明する書類
- 三 事業対象土地のうち買取ができなかった土地を表示した図面
- 四 事業対象土地のうち買取ができなかった土地の詳細を記載した書類

第 17 条(「国土の計画及び利用に関する法律」等に関する特例) 法第 21 条ただし書の「大統領令で定める比率」とは、50 パーセントをいう。

2 法第 21 条第三号により「建築法施行令」別表 1 第 2 号ロ目のテラスハウス及び同号ハ目の多世帯住宅について「建築法」第 4 条による建築委員会の審議を受けた場合には、住宅として使用する階数を 5 階まで建築することができる。

第 17 条の 2 (容積率の緩和により供給される住宅の供給手続等) 法第 21 条の 2 第 1 項本文の「大統領令で定める戸数」とは、30 戸又は 30 世帯をいう。

2 賃貸事業者は、法第 21 条の 2 第 1 項第一号により賃貸住宅を建設して市・道知事に供給する場合、公開抽選の方法により市・道知事に供給する賃貸住宅を選定しなければならない。ただし、市・道知事が賃貸住宅の効率的な運営のために、棟別又は区画別に区分された賃貸住宅の供給を要請する場合には、特別な事由がない限り、これに応じなければならない。

3 賃貸事業者は、法第 21 条の 2 第 1 項第一号により市・道知事に供給する住宅の使用検査(「住宅法」第 49 条による使用検査をいう。以下同じ。)又は使用承認(「建築法」第 22 条の使用承認をいう。以下同じ。)を受けた場合、遅滞なく当該住宅の登記を囑託又は申請しなければならない。ただし、賃貸事業者が拒否又は遅滞する場合には、市・道知事が登記を囑託又は申請することができる。

[本条新設 2018. 7. 16]

第 17 条の 3(土地の価格算定手続及び納付方法等) 法第 21 条の 2 第 1 項第二号後段により土地の価格を評価するための費用は、賃貸事業者と市・道知事がそれぞれ 50 パーセント

ずつ負担する。

2 市・道知事は、法第 21 条の 2 第 1 項第二号後段により鑑定評価法人等（「鑑定評価及び鑑定評価に関する法律」第 2 条第四号による鑑定評価法人等をいう。以下同じ。）が評価した金額が通知された日から 60 日以内に、同号前段により現金により納付しなければならない土地の価格及び第 1 項により負担しなければならない費用を賃貸事業者に賦課しなければならない。〈改正 2020. 12. 8〉

3 賃貸事業者は、第 2 項により賦課された金額を当該住宅の使用検査又は使用承認申請時まで納付しなければならない。

[本条新設 2018. 7. 16]

第 17 条の 4(複合支援施設の運営等) 賃貸事業者が法第 21 条の 2 第 1 項第三号により設置する複合支援施設の面積を算定するとき、「住宅法」及び他の法令により義務的に設置しなければならない施設の面積は、当該複合支援施設の面積に含めない。

2 法第 21 条の 2 第 1 項第三号により複合支援施設を設置しなければならない賃貸事業者は、当該住宅の事業計画承認又は建築許可を受けるまで「住宅法」第 15 条による事業計画承認者又は「建築法」第 11 条による許可権者（以下「承認権者等」という。）に、次の各号の事項を含む複合支援施設の設置及び運営計画を提出しなければならない。

- 一 複合支援施設の設置位置・規模等建築計画
- 二 複合支援施設の入居資格、賃貸料、供給基準・手続等賃貸及び運営計画
- 三 その他複合支援施設の賃貸及び運営に関し必要な事項

3 承認権者等は、賃貸事業者が第 2 項により提出した計画により複合支援施設を設置及び運営するか否かを監督しなければならない。

4 承認権者等は、複合支援施設の効率的な設置及び運営のために必要な事項を条例で定めることができる。

[本条新設 2018. 7. 16]

第 4 章 公共支援民間賃貸住宅供給促進地区〈改正 2018. 7. 16〉

第 18 条(促進地区の指定基準及び手続) 法第 22 条第 1 項の「大統領令で定める面積」とは、次の各号の区分による面積をいう。〈改正 2018. 7. 16〉

- 一 「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(以下「都市地域」という。)の場合：5 千平方メートル
- 二 都市地域に隣接する次の各目の地域の場合：2 万平方メートル
 - イ. 都市地域と境界面が接する地域
 - ロ. 都市地域と境界面が道路、河川等により分離しているものの、都市地域の道路、上下水道、学校等周辺基盤施設の連結又は活用に適合する地域

三 敷地に都市地域と第二号イ目のいずれかに該当する地域が共に含まれている場合：2 万平方メートル

四 その他の地域の場合：10 万平方メートル

2 削除<2018. 7. 16>

3 市・道知事は、法第 22 条第 1 項により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。)を指定した場合には、国土交通部長官に報告しなければならない。<改正 2017. 7. 11、2018. 7. 16>

4 国土交通部長官は、法第 22 条第 3 項により次の各号のいずれかに該当する場合には、促進地区を指定することができる。<改正 2018. 7. 16>

一 2 以上の特別市・広域市・特別自治市・道にわたり促進地区を指定する場合(関係市・道知事間の協議が成立せず、関係市・道知事が国土交通部長官に促進地区の指定を要請する場合を含む。)

二 その他国民の住居安定のために企業型賃貸住宅を建設・供給する必要がある場合

5 第 1 項、第 3 項及び第 4 項に規定する事項のほか、促進地区の指定に関し必要な細部の事項は、国土交通部長官が定める。<改正 2018. 7. 16>

第 18 条の 2(公共支援民間賃貸住宅開発事業施行者の変更等) 法第 23 条第 5 項第二号の「施行者の不渡・破産、事情変更等大統領令で定める事由」とは、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。)の不渡・破産その他これらに類似する経済的事由をいう。<新設 2021. 3. 23>

2 法第 23 条第 6 項前段により促進地区に複合支援施設を建設・運営するよう要請された施行者は、次の各号の事項を含む複合支援施設の設置・運営計画を策定し、法第 22 条により促進地区を指定できる者(以下「指定権者」という。)に提出しなければならない。この場合、施行者は複合支援施設の設置・運営計画策定前に指定権者の意見を聴かなければならない。<改正 2021. 3. 23>

一 事業環境分析

二 第 17 条の 4 第 2 項各号の事項

[本条新設 2018. 7. 16]

[題目改正 2021. 3. 23]

第 19 条(促進地区の軽微な変更) 法第 24 条第 3 項ただし書の「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」とは、次の各号のいずれかに該当する事項をいう。

一 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

二 測量結果により錯誤又は脱落した面積を訂正する場合

第 20 条(住民等の意見聴取) 指定権者は、法第 25 条により促進地区指定に関し住民及び関係専門家等の意見を聴こうとする場合には、関係書類の写しを当該地域を管轄する市長・郡守・区庁長に送付しなければならない。〈改正 2018. 7. 16〉

2 第 1 項による書類を受理した市長・郡守・区庁長は、直ちに、次の各号の事項を当該地方自治体の公報及びインターネット・ホームページ等に公告し、公告した日から 14 日以上の間一般人がその書類を閲覧することができるようにしなければならない。

- 一 促進地区の名称、位置及び面積
- 二 関係書類の閲覧期間及び閲覧方法

3 住宅地区の指定に対し意見がある者は、第 2 項による閲覧期間内に市長・郡守・区庁長に意見書を提出することができる。

4 市長・郡守・区庁長は、第 3 項により提出された意見がある場合には、提出された意見を取りまとめて指定権者に提出しなければならないが、提出された意見がない場合にもその事実を指定権者に通知しなければならない。

5 第 1 項から第 4 項までの規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する場合には、指定権者が住民及び関係専門家等の意見を直接聴き、又は関係市・道知事(特別自治道知事を除く。)に意見を聴くことができる。この場合、第 2 項から第 4 項までの規定を準用する。

- 一 促進地区が 2 以上の市・郡又は自治区にわたる場合
- 二 第 1 項により関係書類を受理した市長・郡守・区庁長が第 2 項による公告をしない場合

第 20 条の 2 (重要事項の変更) 法第 25 条第 1 項後段の「大統領令で定める重要事項を変更する場合」とは、次の各号のいずれかに該当する場合をいう。〈改正 2018. 7. 16〉

- 一 法第 23 条第 5 項により施行者を変更する場合
- 二 法第 26 条第 1 項により告示された促進地区の面積が 10 パーセントを超えて増加又は減少する場合

[本条新設 2017. 7. 11]

第 21 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、法第 26 条第 1 項により次の各号の事項を官報又は公報に告示しなければならない。〈改正 2018. 7. 16〉

- 一 促進地区の名称、位置及び面積
- 二 促進地区の指定日
- 三 事業の種類
- 四 法第 23 条第 1 項により指定された施行者の名称、所在地及び代表者の姓名
- 五 収用又は使用する「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、物件及び権利の所在地、地番、指定、面積、所有権及び所有権以外の権利の明細並びにその所有者及び権利者の姓名(法人である場合には名称をいう。)及び住

所

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(以下「都市・郡管理計画」という。)に関する事項(法第26条第9項により都市地域及び地区単位計画区域に決定されたものとみなす事項を含む。)

七 関係書類の閲覧方法

2 指定権者は、促進地区を変更した場合には、第1項各号の事項のうち変更された事項及び変更理由を官報又は公報に告示しなければならない。

第22条(行為許可の対象等) 法第25条第1項により促進地区の指定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次の各号のいずれかに該当する行為をしようとする者は、法第26条第3項により市長・郡守・区庁長の許可を受けなければならない。〈改正2021.1.5〉

一 建築物の建築等：「建築法」第2条第1項第二号による建築物(仮設建築物を含む。)の建築、大修繕又は用途変更

二 人工施設の設置：人工を加えて製作した施設(「建築法」第2条第1項第二号による建築物を除く。)の設置

三 土地の形質変更：切土、盛土、整地、舗装等の方法により土地の形状を変更する行為、土地の掘削又は公有水面の埋立行為

四 土石の採取：土、砂、砂利、岩等の土石を採取する行為(第三号による土地の形質変更を目的とする場合を除く。)

五 土地の分割・合併

六 物件を積んでおく行為：移動が困難な物件を1月以上積んでおく行為

七 竹木を伐採又は植栽する行為

2 市長・郡守・区庁長は、法第26条第3項により第1項各号の行為に対する許可をしようとする場合に、施行者がいるときは、あらかじめ、その施行者の意見を聴かなければならない。

3 法第26条第4項第二号の「耕作のための土地の形質変更等大統領令で定める行為」とは、次の各号のいずれかに該当する行為であって「国土の計画及び利用に関する法律」第56条による開発行為許可の対象ではないものをいう。

一 耕作のための土地の形質変更

二 農林水産物の生産に直接利用されるものであって国土交通部令で定める簡易な工作物の設置

三 促進地区の開発に支障を与えず、自然景観を害しない範囲での土石採取

四 促進地区内で存続することに決定された敷地に物件を積み上げる行為

五 観賞用竹木を臨時に植栽する行為(耕作地に臨時に植栽する場合を除く。)

4 法第26条第5項による申告をしようとする者は、促進地区が指定・告示された日から

30 日以内に申告書にその工事又は事業の進行状況及び施行計画を記載した書類を添付して管轄市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。

第 23 条(促進地区指定の解除) 指定権者は、法第 27 条第 1 項により促進地区指定を解除する場合には、次の各号の事項を官報又は公報に告示しなければならない。

- 一 促進地区の名称、位置及び面積
- 二 促進地区の指定日及び解除日
- 三 促進地区の指定解除理由
- 四 解除による地形図面等
- 五 「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・郡計画施設の還元又は廃止に関する事項(法第 27 条第 3 項ただし書により促進地区指定解除後もその事業又は工事を継続する都市・郡計画施設に関する事項を含む。)
- 六 その他に国土交通部令で定める事項

第 24 条(地区計画承認等) 法第 28 条第 1 項後段の「大統領令で定める軽微な事項の変更」とは、次の各号のいずれかに該当する変更又は訂正をいう。〈新設 2017. 7. 11〉

- 一 施行者の所在地の変更
- 二 促進地区に存続しようとする建築物の構造、延面積等の変更(土地利用計画の変更を伴わない場合に限る。)
- 三 促進地球境界の変動がない範囲で錯誤等による促進地区面積の訂正
- 四 「空間情報の構築及び管理等に関する法律」第 2 条第四号の二による地籍確定測量結果による促進地区面積の変更

2 法第 28 条第 1 項第八号の「地区単位計画等大統領令で定める事項」とは、次の各号の事項をいう。〈改正 2017. 7. 11〉

- 一 都市・郡管理計画(地区単位計画(「国土の計画及び利用に関する法律」第 2 条第五号による地区単位計画をいう。以下同じ。))を含む。)
- 二 集団エネルギーの供給に関する計画
- 三 防災計画
- 四 「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、物件及び権利の収用及び使用計画(存続する建築物又は人工施設に対する処理計画を含む。)
- 五 公共施設の帰属に関する計画
- 六 工事の監理に関する計画
- 七 造成土地の供給に関する計画

3 施行者は、法第 28 条第 1 項により企業型賃貸住宅供給促進地区計画(以下「地区計画」

という。)の承認を受けようとする場合には、申請書に次の各号の書類を添付して指定権者に提出しなければならない。この場合、指定権者は、「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事業施行地域の地籍図を確認しなければならない。〈改正2017.7.11、2018.7.16〉

- 一 事業施行地域の位置図
- 二 縮尺5千分の1以上の地形図又は地籍図に土地利用計画を明示した図面
- 三 概略設計図書
- 四 都市・郡管理計画(地区単位計画を含む。)の決定に必要な関係書類及び図面
- 五 法第29条第3項による関係行政機関の長との協議に必要な書類
- 六 次の各目の事項が含まれた造成土地の供給計画書
 - イ. 造成土地の位置及び面積
 - ロ. 造成土地の供給対象者及び選定方法
 - ハ. 供給の時期、方法及び条件
 - ニ. 供給価格の決定方法
 - ホ. 施行者の土地所有(「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28条により裁決を申請した土地及び関連法令により施行者に無償帰属される土地は、施行者が所有するものとみなす。)の現況
 - ヘ. 施行者が直接建築物を建築して使用又は供給しようとして計画した土地の現況
 - ト. その他造成土地の供給に関し必要な事項
- 七 土地利用計画で定めた造成土地の用途及び供給対象者別の分割図面

4 施行者は、法第28条第1項後段により地区計画の変更承認を受けようとする場合には、申請書に第3項各号の書類のうち変更事項に関連する書類を添付して指定権者に提出しなければならない。この場合、指定権者は、「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事業施行地域の地籍図を確認しなければならない。〈新設2017.7.11〉

5 施行者は、第1項各号のいずれかに該当する変更又は訂正をしたときは、遅滞なくその内容を指定権者に通知しなければならない。〈新設2017.7.11〉

6 第1項から第4項までに規定する事項のほか、地区計画の作成に関し必要な細部的な事項は、国土交通部長官が定めて告示する。〈改正2017.7.11〉

7 法第28条第4項による地区計画の告示は、次の各号の事項を官報又は公報に告示する方法により行う。ただし、第三号による告示内容が第21条第1項第五号による告示内容と同一の場合には省略するものと、その旨を具体的に明示しなければならない。〈改正2017.7.11〉

- 一 法第28条第1項各号の事項
- 二 「開発制限区域の指定及び管理に関する特別措置法施行令」第7条第一号から第四号までの事項(開発制限区域に促進地区を指定する場合に限る。)
- 三 収用又は使用する「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、物件及び権利の所在地、地番、地目、面積、所有権及び所有権以外の権利の明細並びにその所有者及び権利者の姓名(法人である場合には名称をいう。)及び住所

第 25 条(関係法律に関する特例) 法第 30 条第 1 項の「大統領令で定める期間」とは、90 日をいう。

第 26 条(開発制限区域に関する特例) 国土交通部長官は、法第 31 条第 2 項により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場合には、同条第 3 項により開発制限区域が還元された事実及び還元された理由を官報に告示しなければならない。

第 27 条(公共支援民間賃貸住宅統合審議委員会の構成・運営) 法第 32 条第 3 項第一号の「大統領令で定める公務員」とは、指定権者が所属公務員の中から直接任命する、又は国土交通部長官若しくは関係行政機関の長の推薦を得て任命する 5 級以上の公務員をいう。

2 法第 32 条第 6 項により同条第 1 項による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。)の統合審議を受けようとする施行者は、同条第 7 項による関係機関の意見書を受理した後に同条第 1 項各号に関連する書類を指定権者に提出しなければならない。この場合、関係機関意見書に対する最終意見書を添付することができる。〈改正 2018. 7. 16〉

[題目改正 2018. 7. 16]

第 28 条(委員の除斥・忌避・回避) 統合審議委員会委員が次の各号のいずれかに該当する場合には、統合審議委員会の審議及び議決から除斥される。

一 委員又はその配偶者若しくは配偶者であった者が当該案件の当事者(当事者が法人、団体等である場合には、その役員を含む。以下、この号及び第二号において同じ。)又はその案件の当事者と共同権利者又は共同義務者である場合

二 委員が当該案件の当事者と親族である場合

三 委員が当該案件に関して証言、陳述、諮問、研究、役務又は鑑定をした場合

四 委員又は委員が属する法人、団体等が当該案件の当事者の代理人又は代理人であった場合

2 当該案件の当事者は、委員に公正な審議及び議決を期待し難い事情がある場合には、委員会に対し忌避を申請することができ、委員会は議決によりこれを決定する。この場合、忌避申請の対象である委員は、その議決に参加することができない。

3 委員が第 1 項各号による除斥事由に該当する場合には、自ら当該案件の審議及び議決から回避しなければならない。

第 29 条(委員の解職) 指定権者は、法第 32 条第 3 項第二号による委嘱委員が次の各号のいずれかに該当する場合には、当該委員を解職することができる。

- 一 心身の障害により職務を執行できなくなった場合
- 二 職務に関連する不正事実がある場合
- 三 職務怠慢、品位損傷その他の事由により委員として相応しくないと認められる場合
- 四 第 28 条第 1 項各号のいずれかに該当するにもかかわらず、回避しない場合
- 五 委員自ら職務を遂行することが困難である旨意思を明らかにする場合

第 30 条(促進地区指定手続に関する特例等) 法第 33 条第 1 項前段及び同条第 3 項の「大統領令で定める面積」とは、それぞれ 10 万平方メートルをいう。〈改正 2018. 7. 16〉

2 法第 33 条第 2 項の「大統領令で定める地域」とは、次の各号のいずれかに該当する地域をいう。〈新設 2018. 7. 16〉

- 一 「国土の計画及び利用に関する法律施行令」第 30 条第一号による住居地域
- 二 「国土の計画及び利用に関する法律施行令」第 30 条第二号イ目による中心商業地域、同号イ目による一般商業地域又は同号ハ目による近隣商業地域
- 三 「国土の計画及び利用に関する法律施行令」第 30 条第三号ハ目による準工業地域

3 法第 33 条第 3 項の「土地利用計画等大統領令で定める事項」とは、次の各号の事項をいう。〈改正 2018. 7. 16〉

- 一 土地利用計画
- 二 概略的な事業計画書
- 三 収用又は使用する「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、物件及び権利の所在地、地番、地目、面積、所有権及び所有権以外の権利の明細並びにその所有者及び権利者の姓名(法人である場合には名称をいう。)及び住所を記載した書類
- 四 法第 23 条第 3 項による土地所有者の同意書
- 五 概略的な住宅建設事業計画
- 六 その他国土交通部令で定める書類

第 30 条の 2 (同意者数の算定方法等) 法第 34 条第 1 項本文による土地等の収用又は使用に関する土地所有者同意要件の算定基準日(以下「算定基準日」という。)は、第 21 条第 1 項による促進地区指定告示日とする。

2 第 1 項による土地所有者は、算定基準日当時「不動産登記法」第 14 条第 1 項による土地登記簿に登録された土地所有者を基準とし、次の各号の基準により算定する。

- 一 1 筆地の土地を 2 人以上が共有する場合: 他の共有者の同意を受けた代表共有者 1 人を土地所有者 1 人と算定する。ただし、「集合建物の所有及び管理に関する法律」第 2 条第二号による区分所有者は、それぞれを土地所有者 1 人と算定する。

二 1人が多数の筆地を所有している場合：筆地の数にかかわらず、土地所有者を1人として算定する。

3 土地所有者は、所有する土地の全部に対して同意又は反対の意思表示をすることができ、所有した土地の一部に対する部分同意は認めない。

4 土地所有者が同意する場合又は同意を撤回する場合には、国土交通部令で定める同意書又は同意撤回書に国土交通部令で定める書類を添付して施行者に提出しなければならない。

5 第1項から第4項までに規定する事項のほか、同意手続その他必要な事項は、国土交通部長官が定めて告示する。

[本条新設 2017. 7. 11]

第31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) 法第35条第1項第一号本文の「娯楽施設、一般宿泊施設等大統領令で定める施設」とは、「建築法施行令」別表1による次の各号の施設をいう。〈改正 2017. 7. 11〉

一 第2種近隣生活施設のうち、団欒酒場及びマッサージ施術所

二 文化及び集会施設のうち集会場及び観覧場

三 販売施設のうち卸売市場

四 医療施設のうち隔離病院

五 宿泊施設のうち一般宿泊施設、生活宿泊施設及び大衆生活施設

六 娯楽施設

七 工場

八 倉庫施設

九 危険物保管・処理施設

十 自動車関連施設

十一 動物・植物関連施設

十二 資源循環関連施設

十三 矯正及び軍事施設

十四 発電施設

十五 墓地関連施設

十六 葬儀施設

十七 キャンプ場施設

十八 その他第一号から第十七号までに類似する施設であつて、指定権者が法第32条第8項各号で定める委員会の検討及び審議結果を考慮して住居環境に支障があると認める施設

2 法第35条第1項第四号により「建築法施行令」別表1第2号イ目による連立住宅及び同号ウ目による多世帯住宅に対し「建築法」第4条による建築委員会の審議を受けた場合に

は、住宅として使用する階数を5階まで建築することができる。

3 法第35条第2項により指定権者は、促進地区においては、同項各号の関係規定にかかわらず、次の各号の緩和された基準を適用する。〈改正2019.3.12〉

- 一 敷地の造景：「建築法施行令」第27条第3項前段にかかわらず、屋上造景面積の全部を造景面積として算定する。
- 二 建築物の高さ：地区単位計画で一団の街路区域に対し高さを指定した場合には、「建築法」第60条第1項による街路区域別高さを指定及び公告したものとみなす。
- 三 都市公園又は緑地
 - イ. 促進地区の面積が10万平方メートル未満の場合：都市公園又は緑地確保義務を免除する。
 - ロ. 促進地区の面積が10万平方メートル以上の場合：戸当たり若しくは世帯当たり3平方メートル又は促進地区面積の5パーセントのうち大きい面積以上の都市公園又は緑地を確保しなければならない。
- 四 住宅建設基準：「鉄道の建設及び鉄道施設の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から1キロメートル以内の周辺地域であって、「建築法」第4条による建築委員会の審議を受けた場合には、「住宅建設基準等に関する規程」第13条、第31条及び第50条を適用しない。

[題目改正2018.7.16]

第32条(造成土地の供給) 施行者は、造成土地を次の各号の用地に区分して供給する。〈改正2018.7.16〉

- 一 次の各目の区分による住宅建設用地
 - イ. 公共支援民間賃貸住宅建設用地
 - ロ. 公共住宅（「公共住宅特別法」第2条第一号による公共住宅をいう。）建設用地
 - ハ. 分譲住宅建設用地
 - 二 「国土の計画及び利用に関する法律」第2条第六号による基盤施設用地
 - 三 販売・業務施設用地
 - 四 その他の施設用地
- 2** 施行者は、住宅建設用地を供給する場合には、あらかじめ、価格を定めて、抽選の方法により供給しなければならない。ただし、民間賃貸住宅建設用地は、供給対象者の資格を制限し、又は供給条件を付して供給することができる。
- 3** 施行者は、社会福祉施設用地、医療施設用地等国土交通部長官が定める特定施設用地を供給する場合には、供給対象者の資格を制限し、又は供給条件を付して供給することができる。
- 4** 施行者は、販売・業務施設用地等営利を目的として使用する用地を供給する場合には、競争入札の方法により供給しなければならない。

5 第2項から第4項までの規定にかかわらず、施行者は、次の各号のいずれかに該当する場合には、随意契約の方法により供給することができる。〈改正 2017. 9. 19, 2021. 3. 23〉

- 一 公共賃貸住宅建設用地を公共住宅事業者（「公共住宅特別法」第4条による公共住宅事業者をいう。）に供給する場合
- 二 道路、公園、公用の庁舎等一般人に分譲することができない公共施設用地等を国家、地方自治団体その他法令により当該施設を設置することができる者に供給する場合
- 三 「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」による協議に応じ、促進地区内に所有（次の各目のいずれかに該当する場合に限る。）する土地の全部を施行者に譲渡した者に対し、国土交通部令で定める基準に従い土地を供給する場合
- イ. 第20条第2項による公告日前から土地を所有している場合
- ロ. 第20条第2項による公告日以降にイ目に該当する土地所有者からその土地の全部を取得した場合
- ハ. 第20条第2項による公告日以降に裁判所の判決又は相続により土地を取得した場合
- 四 土地の規模及び形状、立地条件等に照らし土地利用価値が著しく低い土地であって、隣接土地の所有者等に供給することがやむを得ないと施行者が認める場合
- 四の二 法第23条第1項第二号に該当する施行者が望ましい都市発展のために特別設計（現状設計等により創意的な開発案を受け入れる必要がある場合又は多様な用途を収容するための複合的開発が必要な場合等に行う設計をいう。）を通じた開発が必要であり、国土交通部長官が定める手続及び方法により選定された者に土地を供給する場合
- 五 第2項から第4項までの規定による供給が2回以上成立しない場合
- 六 その他「公務員年金法」、「韓国報勲福祉医療公団法」等関係法令により随意契約により供給することができる場合

6 第1項から前項までに規定する事項のほか、造成土地の供給方法及び供給資格の基準等に関し必要な事項は、国土交通部長官が定める。

7 施行者は、造成土地を供給しようとする場合には、次の各号の事項を公告しなければならない。ただし、供給対象者が特定されている場合又は資格が制限されている場合であって、個別に通知した場合は、この限りでない。

- 一 施行者の名称及び住所並びに代表者の姓名
- 二 土地の位置、面積及び用途（土地の使用に制限がある場合には、その制限内容を含む。）
- 三 供給の時期、方法及び条件
- 四 供給資格及び資格決定方法
- 五 供給対象者の資格要件及び選定方法
- 六 供給申請の期間及び場所

七 供給申請時の添付書類

第 33 条(監督) 指定権者は、法第 40 条第 1 項により処分又は命令をしたときは、同条第 3 項により次の各号の事項を官報又は公報に告示しなければならない。

- 一 促進地区又は事業の名称
- 二 施行者の名称及び住所並びに代表者の姓名
- 三 事業対象土地の位置及び面積
- 四 処分又は命令の内容及び事由

第 5 章 民間賃貸住宅の供給、賃貸借契約及び管理

第 33 条の 2 (民間賃貸住宅供給申告) 法第 42 条第 4 項により民間賃貸住宅を供給しようとする賃貸事業者は、賃借人を募集しようとする日の 10 日前までに国土交通部令で定める申告書に国土交通部令で定める書類を添付し、当該民間賃貸住宅の所在地を管轄する市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。〈改正 2018. 7. 16〉

[本条新設 2017. 7. 11]

第 33 条の 3 (賃借人等の金融情報等) 法第 42 条の 4 第 2 項各号の情報又は資料の具体的な内容は、次の各号のとおりとする。〈改正 2019. 10. 22〉

- 一 法第 42 条の 4 第 2 項第一号による金融情報：次の各目の情報又は資料
 - イ. 普通預金、貯蓄預金、自由貯蓄預金等要求不預金：最近 3 箇月以内の平均残高
 - ロ. 定期預金、定期貯蓄等貯蓄性預金：残額又は総納入金
 - ハ. 株式、収益証券、出資金、出資持分：最終相場価額。この場合、非上場株式の評価に関しては、「相続税及び贈与税法施行令」第 54 条第 1 項を準用する。
 - ニ. 債券、手形、小切手、債務証券、新株予約権証券：額面額
 - ホ. 年金貯蓄：定期的に支払われた金額又は最終残高
- 二 法第 42 条の 4 第 2 項第二号による信用情報：次の各目の情報又は資料
 - イ. ローンの現状及び延滞内容
 - ロ. クレジットカード未決済額
 - 三 法第 42 条の 4 第 2 項第三号による保険情報：次の各目の情報又は資料
 - イ. 保険証券：解約した場合に支払われる払戻金又は最近 1 年以内に支払われた保険金
 - ロ. 年金保険：解約した場合に支払われる払戻金又は定期的に支払われる金額
- 2** 法第 42 条の 4 第 3 項により賃借人（入居を申請する者及び契約中の賃借人を含む。以下第 33 条の 4 において同じ）、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。）は、国土交通部令で定める金融情報等の提供同意書面を国土交通部長官に直接提出し、又は郵便、ファックス若しくは情報通信網を通じて提出することができ

る。〈改正 2019. 10. 22〉

[本条新設 2018. 7. 16]

[題目改正 2019. 10. 22]

第 33 条の 4(金融情報等の要請及び提供) 国土交通部長官は、法第 42 条の 5 により金融機関等(「金融実名取引及び秘密保障に関する法律」第 2 条第一号による金融会社等、「信用情報の利用及び保護に関する法律」第 25 条第 2 項第一号による総合信用情報集中機関をいう。信用情報又は保険情報(以下「金融情報等」という。)の提供を要請する場合には、要請内容に次の各号の事項を含めなければならない。〈改正 2019. 10. 22、2020. 8. 4〉

- 一 賃借人等の氏名及び住民登録番号
- 二 提供を要請する金融情報等の範囲、照会基準日及び照会期間

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が国土交通部長官に当該金融情報等を提供するときは、次の各号の事項を含めなければならない。

- 一 賃借人等の氏名及び住民登録番号
- 二 金融情報等を提供する金融機関等の名称
- 三 提供対象金融商品名及び口座番号
- 四 金融情報等の内容

3 国土交通部長官は、金融機関等が加入している協会、連合会又は中央会の情報通信網を利用して当該金融機関等の長に金融情報等を提供するよう要請することができる。

[本条新設 2018. 7. 16]

第 33 条の 5(資料提供の要請) 国土交通部長官(法第 62 条第 4 項第二号により業務を委任又は委託された保健福祉部長官又は地方自治体の長を含む。)、韓国土地住宅公社、地方公社及び「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。)が法第 42 条の 6 第 1 項及び第 59 条の 2 第 2 項により要請することができる資料は、次の各号のとおりとする。〈改正 2020. 6. 9、2020. 12. 8、2021. 4. 6〉

- 一 法第 42 条の 6 第 1 項第二号による次の各目の国税及び地方税に関する資料
 - イ. 「国税基本法」による課税情報である次の資料
 - 1) 「所得税法」による総合所得、事業所得、勤労所得及び日雇用労働者の勤労所得
 - 2) 「租税特例制限法」による勤労奨励金及び子ども奨励金の決定に関する資料
 - 3) 「付加価値税法」による事業者登録に関する資料(休業・廃業情報を含む。)
 - ロ. 「地方税法」による取得税、財産税及び自動車税に関する課税情報
- 二 法第 42 条の 6 第 1 項第三号による次の各目の各種年金・保険・給与に関する資料
 - イ. 「国民年金法」による加入者資格及び給与等に関する資料
 - ロ. 次の法律に基づく加入者の年金又は給与に関する資料
 - 1) 「公務員年金法」

- 2) 「軍人共済会法」
- 3) 「軍人年金法」、「軍人災害補償法」
- 4) 「別定郵便局法」
- 5) 「私立学校職員年金法」
- ハ. 「障害者年金法」による障害者年金の受給可否に関する資料
- ニ. 「障害者福祉法」による障害手当及び障害児童手当の受給可否に関する資料
- ホ. 「国民健康保険法」による次の資料
 - 1) 加入者の報酬月額、保険料、資格取得・喪失等保険料の賦課・徴収に関する資料
 - 2) 被扶養者の資格に関する情報
 - 3) 保険料を軽減される対象者であることを証明する資料
- ヘ. 「雇用保険法」による次の資料
 - 1) 被保険者の資格に関する資料
 - 2) 失業給与等給与、補償及び支援に関する資料
- ト. 「産業災害補償保険法」による保険給与等給与、補償及び支援に関する資料
- チ. 「雇用保険及び産業災害補償保険の保険料徴収等に関する法律」による保険加入者及び労働者の月平均保守等に関する資料
- リ. 次の法律により受ける給与、報酬及び支援に関する資料
 - 1) 「5・18 民主有功者例及び団体設立に関する法律」
 - 2) 「枯葉剤後遺症等患者支援及び団体設立に関する法律」
 - 3) 「国家報勲基本法」
 - 4) 「国有公共者等の礼遇及び支援に関する法律」
 - 5) 「独立有功者例に関する法律」
 - 6) 「報勲補償対象者支援に関する法律」
 - 7) 「除隊軍人支援に関する法律」
 - 8) 「参戦有功者礼遇及び団体設立に関する法律」
 - 9) 「特殊任務有功者礼遇及び団体設立に関する法律」
- ヌ. 「老人長期療養保険法」による受給者として判定された者の長期療養給与及び長期療養機関に関する資料
- 三 法第 42 条の 6 第 1 項第四号による次の各目の不動産及び自動車に関する資料
 - イ. 不動産に関する次の資料
 - 1) 「不動産登記法」第 2 条第一号による登記簿
 - 2) 「建築法」第 38 条による建築物台帳
 - 3) 「空間情報の構築及び管理等に関する法律」第 2 条第十九号の三による不動産総合公簿及び同法第 76 条による地籍計算資料
 - 4) 「不動産価格公示に関する法律」第 10 条による個別公示地価、同法第 17 条による個別住宅価格及び同法第 18 条による共同住宅価格

- 5) 「都市及び住居環境整備法」による分譲対象者に関する資料
 - 6) 「不動産取引申告等に関する法律」第2条第二号による不動産等の取引に関する資料
 - 7) 「住宅賃貸借保護法」第3条の6による確定日付簿のうち賃貸借契約に関する資料
 - 8) 「住宅法」による分譲権に関する資料
- ロ. 自動車に関する次の資料
- 1) 「自動車管理法」第5条による自動車登録原簿
 - 2) 「保険業法」第176条による自動車保険の保険料率算出に関する資料

[本条新設 2019. 10. 22]

第34条(民間賃貸住宅の賃貸義務期間等) 法第43条第1項の「賃貸事業者登録日等、大統領令で定める時点」とは、次の各号の区分による時点をいう。〈改正 2017. 9. 19、2018. 7. 16、2020. 12. 8〉

- 一 民間建設賃貸住宅：入居指定期間の開始日。この場合、入居指定期間を定めない場合には、法第5条による賃貸事業者登録以後最初に締結された賃貸借契約書上の実際賃貸開始日をいう。
- 二 民間買取賃貸住宅：賃貸事業者の登録日。ただし、賃貸事業者登録以後賃貸が開始される住宅は、賃貸借契約書上の実際の賃貸開始日とする。
- 三 法第5条第3項本文により長期一般民間賃貸住宅を公共支援民間賃貸住宅に変更申告した場合：変更申告の修理日（同条第5項の場合には、申告を受理したものとみなす日をいう。）。ただし、変更申告後に賃貸が開始される住宅は、賃貸借契約書上の実際の賃貸開始日とする。

2 法第43条第4項により賃貸義務期間（同条第1項による賃貸義務期間をいう。以下同じ。）中に民間賃貸住宅を譲渡しようとする賃貸事業者は、国土交通部令で定める申請書及び添付書類を当該民間賃貸住宅の所在地を管轄する市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。〈新設 2018. 7. 16、改正 2020. 12. 8〉

3 法第43条第4項の「大統領令で定める強制的事項」とは、次の各号のいずれかに該当する場合をいう。ただし、賃貸義務期間が8年以上の民間賃貸住宅を300戸又は300世帯以上登録した賃貸住宅事業者については、第三号、第四号及び第五号の場合に限る。〈改正 2018. 7. 16、2020. 12. 8〉

- 一 2年連続して赤字が発生した場合
- 二 2年連続してマイナスの営業キャッシュフローが発生した場合
- 三 最近12月間当該賃貸事業者の全体民間賃貸住宅のうち賃貸されない住宅が20パーセント以上であり、同期間中、特定の民間賃貸住宅が継続して賃貸されない場合
- 四 関係法令により再開発、再建築等により民間賃貸住宅の撤去が予想され、民間賃貸住

宅事業を継続することが困難な場合

五 賃貸事業者の相続人が次の各目のいずれかに該当する場合

イ. 賃貸事業者としての地位継承を拒否する場合

ロ. 法第 5 条の 6 又は第 5 条の 7 に該当し、登録が制限される場合

4 市長・郡守・区庁長は、前項第三号又は第四号に該当し、法第 43 条第 4 項による譲渡許可をしようとする場合には、当該事由が発生した住宅に限り、許可しなければならない。

<改正 2018. 7. 16>

5 市長・郡守・区庁長は、法第 43 条第 4 項第二号に該当し、同項による譲渡許可をしようとする場合には、住宅の総譲渡価格が必要な運営費用等の推計額を超えない範囲で許可しなければならない。<新設 2018. 7. 16>

6 法第 43 条第 4 項による抹消申請に関しては、第 5 条第 4 項を準用する。<新設 2020. 12. 8>

第 34 条の 2 (賃貸料) 法第 44 条第 2 項本文の「大統領令で定める増額割合」とは、次の各号の区分による割合をいう。

一 100 世帯以上民間賃貸住宅団地：「統計法」により統計庁長が告示する支出目的別消費者物価指数項目のうち該当賃貸住宅が所在する特別市、広域市、特別自治市、道又は特別自治道の住宅賃借料、住居施設維持・補修その他住宅関連サービス指数を加重平均した値の変動率。ただし、賃貸料の 5 パーセントの範囲で市・郡・自治区の条例で当該市・郡・自治区で適用する割合を定めている場合には、それによる。

二 第一号を除く民間賃貸住宅：賃貸料の 5 パーセント。ただし、住宅費物価指数及び近隣地域の賃貸料変動率等を考慮しなければならない。

[本条新設 2019. 2. 12]

第 35 条 (賃貸借契約の解除・解約等) 賃貸事業者は、賃借人が次の各号のいずれかに該当する場合を除いては、法第 45 条第 1 項により賃貸事業者として登録されている期間中、賃貸借契約を解除若しくは解約し、又は再契約を拒絶することができない。<改正 2018. 7. 16、2019. 2. 12、2022. 1. 13>

一 虚偽その他不正な方法により民間賃貸住宅を賃借した場合

二 賃貸事業者の帰責事由なく第 34 条第 1 項各号の時点から 3 月以内に入居しない場合

三 月賃貸料を 3 月以上連続して延滞した場合

四 民間賃貸住宅及びその付帯施設を賃貸事業者の同意を受けずに改築、増築若しくは変更し、又は本来の用途でない用途に使用した場合

五 民間賃貸住宅及びその付帯施設を故意に破損又は滅失した場合

五の二 公共支援民間賃貸住宅の賃借人が次の各目のいずれかに該当する場合

イ. 賃借人の資産又は所得が法第 42 条第 2 項による資格要件を超過する場合であって、国土交通部令で定める基準を超える場合

ロ. 賃貸借契約期間中に他の住宅を所有することになった場合。ただし、次のいずれかに該当する場合は除く。

- 1) 相続・判決又は婚姻等その他やむを得ない事由により他の住宅を所有することとなった場合であって、賃貸借契約が解除若しくは解除されたこと又は再契約が拒絶される旨の内容を通知された日から 6 箇月以内に当該住宅を処分する場合
- 2) 婚姻等の事由により住宅を所有することとなった世帯構成員が所有権を取得した日から 14 日以内に転出申告をして世帯が分離された場合
- 3) 公共支援民間賃貸住宅の入居者を選定し、残余の公共支援民間賃貸住宅に対して先着順の方法により入居者として選定された場合

五の三 法第 42 条の 2 により、借入人が公共支援民間賃貸住宅又は公共賃貸住宅に重複して入居又は契約したものと確認された場合

六 法第 47 条による標準賃貸借契約書上の義務に違反した場合

2 法第 45 条第 2 項の「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ほどの重大な欠陥があると認める場合等、大統領令で定める場合」とは、次の各号のいずれかに該当する場合をいう。〈新設 2019. 2. 12〉

- 一 市長・郡守・区庁長が民間賃貸住宅に居住することが困難であるほどの重大な欠陥があると認める場合
- 二 賃貸事業者が借入人の意思に反して民間賃貸住宅の付帯施設・福利施設を破損させた場合
- 三 賃貸事業者の帰責事由により入居指定期間が終了した日から 3 箇月以内に入居できない場合
- 四 賃貸事業者が法第 47 条による標準賃貸借契約書上の義務に違反した場合

第 36 条(賃貸借契約の申告) 法第 46 条第 1 項及び第 2 項により賃貸事業者が市長・郡守・区庁長に申告しなければならない事項は、次の各号のとおりとする。〈改正 2018. 7. 16、2019. 10. 12〉

- 一 賃貸借期間
- 二 賃貸料
- 三 民間賃貸住宅の所有権を取得するために貸付を受けた金額（民間買取賃貸住宅に限る。）
- 四 借入人の現況（準住宅に限る。）

2 前項各号の事項を申告しようとする賃貸事業者は、国土交通部令で定める申告・変更申告書に法第 47 条による標準賃貸借契約書を添付し、当該民間賃貸住宅の所在地を管轄する市長・郡守・区庁長又は賃貸事業者の住所地を管轄する市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。ただし、法第 44 条第 1 項第二号ただし書による従前賃貸借契約を申告(変更申告は除く。)する場合であって、法第 47 条による標準賃貸借契約書を使用しない場合に

は、次の各号の書類を全て添付しなければならない。〈改正 2018. 7. 16、2019. 10. 22〉

一 賃貸借契約書

二 賃貸事業者が借借人に賃貸事業者として登録した事実を直接伝達した事実又は内容証明郵便等により通知した事実を客観的に証明できる資料

3 前項により賃貸事業者の住所地を管轄する市長・郡守・区庁長が申告・変更申告書を受理した場合には、直ちに、民間賃貸住宅の所在地を管轄する市長・郡守・区庁長に移送しなければならない。〈改正 2019. 10. 22〉

4 第 2 項又は前項により申告・変更申告書を受理した市長・郡守・区庁長（民間賃貸住宅の所在地を管轄する市長・郡守・区庁長をいう。以下、次項において同じ。）は、申告又は変更申告内容を確認した後、申告又は変更申告を受理した日（前項の場合には、移送を受けた日をいう。）から 10 日以内に、国土交通部令で定めるところにより、賃貸条件申告台帳に申告又は変更申告事実を記載して、賃貸条件申告・変更申告証明書を申告人に発給しなければならない。〈改正 2019. 10. 22〉

5 市長・郡守・区庁長市長・郡守・区庁長は、法第 46 条第 1 項、第 2 項及び第 4 項により賃貸事業者が申告した賃貸条件を各四半期終了後翌月末までに当該地方自治体の公報に公告しなければならない。〈改正 2018. 7. 16、2019. 10. 22〉

第 37 条（賃貸事業者の説明義務及び確認の方法等） 法第 48 条第一号の「法第 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」とは、次の各号の事項をいう。〈改正 2022. 1. 13〉

一 保証対象額

二 保証期間

三 保証手数料の算定方法及び金額、分担比率並びに納付方法

四 保証期間中に賃貸借契約が解除若しくは解約された場合又は賃貸保証金が増減する場合の保証手数料の払戻し又は追加納付に関する事項

五 賃貸借契約期間中に保証期間が満了する場合の再加入に関する事項

六 保証約款の内容のうち国土交通部長官が定めて告示する重要事項に関する内容

2 法第 48 条第 1 項第二号により賃貸事業者が借借人に説明して確認を受けなければならない権利関係は、次の各号のとおりとする。

一 賃貸住宅に設定された制限物権、差押、仮差押、仮処分等に関する事項

二 賃貸事業者の国税又は地方税の滞納に関する事項

3 賃貸事業者は、法第 48 条第 1 項により借借人と賃貸借契約を締結した場合又は契約内容を変更する場合には、第 1 項及び第 2 項で定める事項が含まれる標準賃貸借契約書を借借人に提示して、借借人が理解することができるように説明しなければならない。署名又は記名捺印の方法により確認しなければならない。

4 法第 48 条第 2 項の「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」とは、民間賃貸住宅であつて「建築法施行令」別表 1 第 1 号イ目からハ目までの規定 による住宅に複数の賃貸借契約が存在する場合をいう。〈新設 2020. 12. 8〉

5 法第 48 条第 2 項により賃貸事業者が賃貸借契約を締結しようとする者に提供しなければならない情報は、次の各号のとおりとする。〈新設 2020. 12. 8〉

- 一 賃貸借目的物
- 二 確定日付付与日
- 三 借賃及び保証金
- 四 賃貸借期間

6 第 5 項による情報は、「住宅賃貸借保護法施行令」第 6 条第 1 項により確定日付付与機関に要請して受理した書面により提供しなければならない。〈新設 2020. 12. 8〉

[題目改正 2020. 5. 26]

第 38 条(賃貸保証金に対する保証加入等) 法第 49 条第 1 項第三号の「大統領令で定める戸数」とは、100 戸をいう。〈改正 2019. 10. 22〉

2 法第 49 条第 1 項第一号及び第二号に該当する民間賃貸住宅の賃貸事業者は、「住宅法」第 49 条による使用検査若しくは臨時使用承認又は「建築法」第 22 条による使用承認若しくは臨時使用承認を申請する前に、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 2016. 8. 11、2020. 12. 8〉

3 法第 49 条第 1 項による賃貸事業者は、賃貸保証金に対する保証に加入した場合には、遅滞なく、当該保証書の写しを民間賃貸住宅の所在地を管轄する市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。

4 前項により保証書の写しを受理した市長・郡守・区庁長は、賃貸保証金に対する保証期間が終了するまで保証書の写しを保管しなければならない。

5 法第 49 条第 1 項による賃貸事業者は、賃貸保証金に対する保証に加入した場合には、賃借人が当該民間賃貸住宅に入居した後、遅滞なく、保証書及び保証約款それぞれの写しを賃借人に提示しなければならない。

6 法第 49 条第 1 項による賃貸事業者は、賃貸保証金に対する保証に加入したか否かを賃借人が見やすい場所に公告しなければならない。加入した保証を解除又は変更した場合もまた同じ。

第 39 条(保証対象額) 法第 49 条第 3 項前段の「大統領令で定める金額」とは、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をいう。

2 法第 49 条第 3 項後段による住宅価格の算定方法は、次の各号のいずれかに該当する方法とする。〈改正 2020. 12. 8、2022. 1. 13〉

- 一 鑑定評価法人等が「鑑定評価及び鑑定評価士に関する法律」第3条により鑑定評価額を算定する方法
- 二 「不動産価格公示に関する法律」第16条から第18条までの規定により公示された価格(準住宅の場合には「所得税法」第99条第1項第一号ハ目による基準時価をいう。)に国土交通部長官が定めて告示する割合を乗じて算定する方法
- 三 保証会社が傳賃金返還を保障する保証をするときに適用する住宅価格算定基準を国土交通部長官が定めて告示する方法により適用して算定する方法

[全文改正 2019. 10. 22]

第 39 条の 2(保証加入資料等の提供) 市長・郡守・区庁長は、法第 49 条第 6 項後段により保証会社から提出された賃貸事業者の保証加入又は保証契約解除に関する資料のうち、次の各号の資料を保証会社から提出された日が属する月の翌月 15 日までに国土交通部長官に提供しなければならない。

- 一 賃貸事業者の氏名及び住所(法人の場合は名称及び本店所在地)
- 二 保証金額、保証期間及び保証加入日・終了日
- 三 その他国土交通部長官が定める資料

2 市長・郡守・区庁長は、第 1 項により資料を提供する場合、法第 60 条第 1 項による賃貸住宅情報体系に第 1 項各号の資料を入力する方式で提供することができる。

[本条新設 2022. 1. 13]

第 40 条(保証手数料の納付方法等) 法第 49 条第 7 項による保証手数料の納付方法、保証手数料の負担比率等は、次の各号のとおりとする。〈改正 2017. 7. 11、2020. 12. 8〉

- 一 保証手数料の 75 パーセントは、賃貸事業者が負担し、25 パーセントは、賃借人が負担すべきこと。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手数料は、賃貸事業者が全額負担する。
- 二 保証手数料は、賃貸事業者が納付すべきこと。この場合、賃借人が負担する保証手数料は、賃貸料に含めて徴収するものとし、賃貸料納付告知書にその内容を明示しなければならない。
- 三 法第 49 条第 4 項により保証手数料を分割納付する場合には、再算定した保証手数料を賃貸保証金保証契約締結日から 1 年が経過する日までに納付すべきこと

第 41 条(民間賃貸住宅の管理) 法第 51 条第 1 項の「大統領令で定める民間買取賃貸住宅」とは、賃貸事業者が「住宅法」第 54 条により事業主体が建設して供給する住宅全体を買い取って賃貸する民間買取賃貸住宅をいう。〈改正 2016. 8. 11〉

2 法第 51 条第 1 項に該当する民間賃貸住宅の管理については、「共同住宅管理法」及び

「共同住宅管理法施行令」のうち次の各号の規定のみを適用する。〈改正 2016. 8. 11、2018. 7. 16〉

- 一 「共同住宅管理法」第 8 条による区分管理に関する事項
- 二 「共同住宅管理法」第 23 条第 4 項による管理費等の公開に関する事項
- 三 「共同住宅管理法」第 27 条第 1 項による関係書類の作成及び保管に関する事項
- 四 「共同住宅管理法」第 63 条による管理主体の業務に関する事項
- 五 「共同住宅管理法施行令」第 19 条第 2 項による管理主体の同意に関する事項
- 六 「共同住宅管理法施行令」第 23 条第 4 項による使用料の賦課及び同令第 29 条による住民運動施設の委託運営に関する事項
- 七 「共同住宅管理法施行令」第 25 条第 1 項第一号イ目による管理費の執行のための事業者の選定に関する事項
- 八 「共同住宅管理法施行令」第 33 条による施設物の安全管理に関する事項
- 九 「共同住宅管理法施行令」第 34 条による共同住宅の安全点検に関する事項
- 十 「共同住宅管理法施行令」第 35 条による行為許可等の基準に関する事項
- 十一 「共同住宅管理法施行令」第 36 条及び同令第 44 条による瑕疵補修に関する事項
- 十二 「共同住宅管理法施行令」第 69 条、同令第 70 条、同令第 71 条及び同令第 73 条による管理事務所長の配置並びに住宅管理士及び住宅管理士補等に関する事項
- 十三 「共同住宅管理法施行令」第 96 条による共同住宅管理の監督に関する事項

3 法第 51 条第 2 項の「300 戸以上の共同住宅等、大統領令で定める規模」とは、民間賃貸住宅団地別に次の各号のいずれかに該当する規模の民間賃貸住宅をいう。〈改正 2020. 12. 8〉

- 一 300 戸以上の共同住宅
- 二 150 戸以上の共同住宅であって、エレベーターが設置された共同住宅
- 三 150 戸以上の共同住宅であって、中央集中式暖房方式又は地域暖房方式の共同住宅

4 法第 51 条第 3 項の「大統領令で定める技術要員及び装備」とは、「共同住宅管理法施行令」別表 1 の基準による技術要員及び装備をいう。〈改正 2016. 8. 11〉

5 法第 51 条第 4 項により賃貸事業者が民間賃貸住宅を共同で管理することができる場合は、団地別に法第 52 条第 1 項による賃借人代表会議（以下「賃借人代表会議」という。）又は賃借人の過半数（賃借人代表会議を構成しない場合に限る。）の書面同意を得た場合であって、2 以上の民間賃貸住宅団地を共同で管理することが合理的であると特別市長、広域市長、特別自治市長、特別自治道知事、市長又は郡守が認める場合とする。〈改正 2018. 7. 16、2019. 2. 12〉

6 第 5 項により共同管理する 2 以上の民間賃貸住宅団地に第 4 項による技術人材及び装備基準を適用するときは、2 以上の民間賃貸住宅団地を 1 の民間賃貸住宅団地とみなす。ただし、特別市長、広域市長、特別自治市長、特別自治道知事、市長又は郡守が民間賃貸住宅団地間の距離及び安全性等を考慮して民間賃貸住宅団地ごとに備えることを要求する場合

は、この限りでない。〈新設 2019. 2. 12〉

第 42 条(賃借人代表会議) 法第 52 条第 1 項本文の「大統領令で定める戸数」とは、20 戸をいう。〈改正 2019. 2. 12〉

2 法第 52 条第 1 項ただし書の「大統領令で定める共同住宅団地」とは、次の各号のいずれかに該当する共同住宅団地をいう。〈新設 2019. 2. 12、改正 2020. 12. 8〉

- 一 300 戸以上の共同住宅団地
- 二 第 41 条第 3 項第二号又は第三号に該当する共同住宅団地

3 賃貸事業者は、法第 52 条第 3 項により同条第 1 項ただし書による賃借人が賃借人代表会議を構成しない場合には、賃借人代表会議を構成しなければならない旨並びに同条第 4 項による協議事項及びこの条による賃借人代表会議の構成・運営に関する事項を半期に 1 回以上賃借人に通知しなければならない。〈新設 2019. 2. 12〉

4 法第 52 条第 4 項第五号の「大統領令で定める事項」とは、次の各号の事項をいう。〈改正 2019. 2. 12〉

- 一 瑕疵補修
- 二 共同住宅の管理に関し賃貸事業者と賃借人代表会議が合意した事項
- 三 賃借人以外の者に民間賃貸住宅駐車場を開放する場合、次の各事項
 - イ. 開放可能な駐車台数及び場所
 - ロ. 駐車場の開放時間
 - ハ. 駐車料金の徴収及び使用に関する事項
 - ニ. その他駐車場の適正開放に必要な事項

5 賃貸事業者は、賃借人代表会議が法第 52 条第 4 項各号の事項について協議を要請した場合には、誠実に応じなければならない。〈改正 2019. 2. 12〉

6 賃借人代表会議は、民間賃貸住宅の棟別世帯数に比例して算出した代表者（以下「棟別代表者」という。）により構成する。〈改正 2019. 2. 12〉

7 棟別代表者になることができる者は、当該民間賃貸住宅団地において 6 月以上継続して居住している賃借人とする。ただし、最初に賃借人代表会議を構成する場合は、この限りでない。〈改正 2019. 2. 12〉

8 賃借人代表会議は、会長 1 名、副会長 1 名及び監事 1 名を棟別代表者の中から選出しなければならない。〈改正 2019. 2. 12〉

9 賃借人代表会議を招集する場合には、招集日の 5 日前までに会議の目的、日時及び場所を賃借人に通知又は公告しなければならない。

10 賃借人代表会議は、その会議において議決すべき事項、賃貸事業者との協議結果等、主要業務の推進状況を、遅滞なく、賃借人に通知又は公告しなければならない。〈改正 2019. 2. 12〉

11 賃借人代表会議は、会議を開催したときは、会議録を作成し、賃借人が会議録の閲覧を

請求した場合又は自己の費用で複写を要求した場合には、これに応じなければならない。〈改正 2019. 2. 12〉

第 42 条の 2(民間賃貸住宅駐車場の外部開放) 賃貸事業者は、第 42 条第 4 項第三号により賃借人代表会議と協議して決定した事項について、全体賃借人過半数の書面同意を受けた場合、地方自治体と協定を締結して駐車場を開放することができる。この場合、開放する民間賃貸住宅駐車場の運営・管理者は、地方自治体、「地方公企業法」第 76 条により設立された地方公団又は地方自治体の長が指定する者の中から地方自治団体との協定により定める。〈改正 2019. 2. 12〉

[本条新設 2018. 12. 31]

第 43 条(特別修繕充当金の料率及び使用手続等) 法第 53 条第 1 項による民間賃貸住宅の賃貸事業者は、当該民間賃貸住宅（第 41 条第 3 項各号の共同住宅に限る。）の共用部分、付帯施設及び福利施設（分譲された施設を除く。）に関する長期修繕計画（「共同住宅管理法」第 29 条による長期修繕計画をいう。以下同じ。）を策定して、「住宅法」第 49 条による使用検査の申請時に合わせて提出しなければならない。賃貸期間中、当該民間賃貸住宅団地にある管理事務所に長期修繕計画を備え付けておかなければならない。〈改正 2016. 8. 11〉

2 前項による長期修繕計画は、国土交通部令で定める基準に従わなければならない。

3 第 1 項による長期修繕計画を策定しなければならない民間賃貸住宅の賃貸事業者は、法第 53 条第 1 項による特別修繕充当金（以下「特別修繕充当金」という。）を使用検査日又は臨時使用承認日から 1 年が経過した日が属する月から「住宅法」第 15 条第 1 項による事業計画承認当時、標準建築費の 1 万分の 1 の料率で毎月積み立てなければならない。〈改正 2016. 8. 11〉

4 特別修繕充当金は、賃貸事業者と当該民間賃貸住宅の所在地を管轄する市長・郡守・区庁長の共同名義で金融会社等に預託し、別途管理しなければならない。

5 賃貸事業者は、特別修繕充当金を使用しようとする場合には、当該民間賃貸住宅の所在地を管轄する市長・郡守・区庁長に協議しなければならない。

6 市長・郡守・区庁長は、国土交通部令で定める方法により、賃貸事業者の特別修繕充当金の積立の有無、積立金額等を管轄市・道知事に報告しなければならない。市・道知事は、市長・郡守・区庁長の報告を取りまとめて、国土交通部長官に報告しなければならない。

7 第 1 項から前項までに規定する事項のほか、特別修繕充当金の使用方法、詳細な使用手続その他必要な事項は、長期修繕計画で定める。

第 44 条(賃貸住宅紛争調整委員会) 削除〈2019. 2. 12〉

2 法第 55 条第 1 項による賃貸住宅紛争調整委員会（以下「調整委員会」という。）の副委員長は、委員の中から互選する。〈改正 2019. 2. 12〉

3 削除<2019. 2. 12>

4 委員の除斥、忌避及び回避並びに委嘱委員の解職に関しては、第 28 条及び第 29 条を準用する。

[題目改正 2019. 2. 12]

第 45 条(会議) 調整委員会の会議は、委員長が招集する。

2 委員長は、会議開催日の 2 日前までに会議に関する事項を委員に通知しなければならない。

3 調整委員会の会議は、在籍委員の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。

4 委員長は、調整委員会の事務を処理させるため、当該地方自治団体において民間賃貸住宅又は公共賃貸住宅に関する業務を行う職員のうち 1 名を幹事として任命しなければならない。

5 幹事は、調整委員会の会議録を作成し、「公共記録物の管理に関する法律」により保存するものとし、その会議録には、次の各号の事項を含めなければならない。

- 一 会議開催日時及び場所
- 二 出席委員の名簿
- 三 会議に上程された案件及び会議結果
- 四 その他論議された主要事項

6 調整委員会の会議に出席した委員に対しては、予算の範囲内で手当及び旅費を支払うことができる。ただし、公務員である委員が所管業務に直接関連して調整委員会の会議に出席した場合は、この限りでない。

7 調整委員会は、当該民間賃貸住宅又は公共賃貸住宅の紛争を調整するために必要な資料を賃貸事業者又は公共住宅事業者に要請することができる。

第 46 条(紛争調整事項) 法第 56 条第 1 項第四号の「大統領令で定める事項」とは、次の各号のいずれかに該当する賃貸事業者の民間賃貸住宅に関する分譲転換、住宅管理、住宅都市基金融資金の弁済及び賃貸保証金返還等に関する事項をいう。

- 一 発行した手形及び小切手を期限までに決済することができず、手形交換所から取引停止処分を受けた賃貸事業者
- 二 「住宅都市基金法」による住宅都市基金融資金に対する利子を 6 月を超過して支払わない賃貸事業者
- 三 法第 49 条第 1 項により賃貸保証金に対する保証に加入しなければならない賃貸事業者であって、賃貸保証金に対する保証の加入又は再加入が拒絶された後 6 月が経過した者
- 四 親会社(「商法」第 342 条の 2 による親会社をいう。)が第一号の処分を受けた場合で

あって、自己持分の全部が浸食された賃貸事業者

第 47 条(運営細則) この令で規定する事項のほか、調整委員会の会議、運営等に関し必要な事項は、調整委員会の議決を経て委員長が定める。

第 6 章 補 則

第 48 条(協会設立認可日) 法第 59 条第 1 項の「大統領令で定める数」とは、次の各号の区分による数をいう。

- 一 賃貸事業者団体：5 名
- 二 住宅賃貸管理業者団体：10 名

第 48 条の 2(賃貸事業等の支援) 国土交通部長官は、法第 59 条の 2 第 1 項により同項各号の業務を韓国土地住宅公社、地方公社又は不動産院に遂行させた場合には、その事実、実施機関及び遂行業務を官報に通知しなければならない。

[本条新設 2020. 12. 8]

第 49 条(資料の提供) 法第 60 条第 2 項により市長・郡守・区庁長と公共住宅事業者が国土交通部長官に提供しなければならない情報は、次の各号のとおりとする。〈改正 2017. 7. 11、2021. 3. 23〉

- 一 民間賃貸住宅又は公共賃貸住宅の種類、類型、面積等、賃貸住宅に関する資料
- 二 賃貸事業者及び公共住宅事業者の姓名及び住民登録番号（法人にあっては、名称、代表者の姓名及び法人登録番号をいう。）
- 三 賃借人（一緒に居住する世帯員を含む。）の姓名及び住民登録番号（公共賃貸住宅に限る。）
- 四 賃貸条件等賃貸借契約に関する資料
- 五 法第 42 条第 4 項により賃貸事業者が申告時に提出した書類に含まれる民間賃貸住宅の供給に関する情報
- 五の二 法第 49 条による賃貸事業者の賃貸保証金に対する保証加入に関する資料
- 六 その他民間賃貸住宅又は公共賃貸住宅の管理に関し国土交通部令で定める資料

2 法第 60 条第 3 項前段の「住民登録・国税・地方税等大統領令で定める資料」とは、次の各号の資料をいう。〈新設 2018. 3. 27、改正 2018. 5. 8、2021. 3. 23〉

- 一 「住民登録法」第 30 条第 1 項による住民登録計算情報資料
- 二 「建築法」第 38 条による建築物台帳
- 三 「地方税法」第 121 条による財産税課税台帳のうち住宅課税台帳
- 四 「租税特例制限法」第 95 条の 2 及び第 122 条の 3 第 3 項による月額税額控除資料

のうち賃貸借契約に関する資料

- 五 「住宅賃貸借保護法」第3条の6による確定日付簿のうち賃貸借契約に関する資料
- 六 「不動産取引申告等に関する法律」第3条による不動産取引届出情報
- 七 「不動産登記法」第2条第三号の登記記録
- 八 「緑建築物組成支援法」第10条による建築物エネルギー・温室効果ガス情報

第50条(賃貸住宅情報体系の構築・運営等) 国土交通部長官は、法第60条第1項による情報体系(以下「情報体系」という。)の構築及び運営のため次の各号の業務を遂行することができる。〈改正2018.3.27、2018.7.16、2019.2.12〉

- 一 民間賃貸住宅及び公共賃貸住宅に関する情報の収集及びデータベースの構築及び管理
 - 一の二 賃貸事業者登録申請及び変更・抹消申告、賃貸事業者登録及び賃貸借契約申告に関する台帳の電子的処理
 - 一の三 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の誤謬事項調査及び整備要請
- 二 情報体系の構築及び運営に関する研究開発及び技術支援
- 三 民間賃貸住宅及び公共賃貸住宅に関する情報を共同で利用するためのデータベースの標準化及び互換システムの構築
- 四 民間賃貸住宅又は公共賃貸住宅に関する情報を保有している機関又は団体との連携、協力及び共同事業の施行
- 五 その他情報体系の構築及び運営に関し必要な事項

2 国土交通部長官は、情報体系の構築のために、関係中央行政機関、地方自治団体、韓国土地住宅公社又は地方公社の長が収集・保有している民間賃貸住宅又は公共賃貸住宅に関する情報及び統計等の提出を要請することができる。この場合、要請を受けた機関の長は、特別な事情がない限り、その要請に応じなければならない。

3 国土交通部長官は、情報体系に構築されている情報を国土交通部ホームページを通じ賃貸事業者、公共住宅事業者又は一般国民に提供しなければならない。

4 前項にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する事項は、公開しないことができる。この場合、非公開の事由及び非公開の期間を公示しなければならず、非公開の事由が解消された場合又は非公開の期間が終了した時点で直ちに公開しなければならない。

- 一 当該情報に含まれている姓名、住民登録番号等、個人に関する事項であって、公開される場合、個人の私生活を侵害するおそれがあると認められる事項
- 二 その他公開される場合、賃貸住宅政策及び情報運営の公正性を害するおそれがあると客観的に認められる事項

5 国土交通部長官は、賃貸住宅登録資料から誤記及び漏落等の誤謬がある場合、市長・郡守・区庁長に事実確認及び修正等の必要な措置を要請することができる。〈新設2019.2.12〉

6 市長・郡守・区庁長は、第5項により通知された誤記及び漏落等、変更根拠が明確な事項として確認された場合には、賃貸事業者登録及び賃貸借契約申告に関する台帳を職権で訂正又は記載することができる。この場合、市長・郡守・区庁長は、遅滞なく、その事実を賃貸事業者に通知しなければならない。〈新設 2019. 2. 12〉

7 国土交通部長官は、所有権の不一致等のような賃貸事業者登録事項の抹消事由がある場合、市長・郡守・区庁長に賃貸事業者登録の抹消を要請することができる。この場合、市長・郡守・区庁長は、当該賃貸事業者の確認を経て必要な措置を講じ、その結果を国土交通部長官に通報しなければならない。〈新設 2019. 2. 12〉

8 国土交通部長官は、民間賃貸住宅の総合的管理のために市・道知事が情報体系を通じて管轄市・郡・自治区の民間賃貸住宅統計及び賃貸事業者登録資料等を閲覧させるようにすることができる。この場合、個人情報に関連する情報は制限することができる。〈新設 2021. 3. 23〉

第 51 条(地方自治体の長の報告) 法第 61 条第 4 項により地方自治団体の長が国土交通部長官に報告しなければならない事項は、次の各号のとおりとする。

- 一 法第 5 条による民間賃貸住宅登録実績
- 二 民間賃貸住宅のストック
- 三 賃貸料

第 52 条(業務の委託) 国土交通部長官は、法第 62 条第 4 項第三号により情報体系の構築及び運営に関する業務を委託した場合には、その事実及び委託を受けた機関を官報に告示しなければならない。

[本条新設 2020. 5. 26]

第 53 条(規制の再検討) 国土交通部長官は、次の各号の事項について、次の各号の基準日を基準として3年ごと(3年が経過する年の基準日と同一日前までをいう。)に、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 2018. 7. 16〉

- 一 第 4 条による賃貸事業者の基準及び賃貸事業者の登録基準等：2016 年 1 月 1 日
- 二 削除〈2018. 12. 31〉
- 三 第 43 条による特別修繕充当金の料率及び使用手続等：2016 年 1 月 1 日

第 54 条(固有識別情報の処理) 国土交通部長官(法第 62 条及びこの令第 52 条により国土交通部長官の業務の委託を受けた者を含む。)、市・道知事又は市長・郡守・区庁長は、次の各号の事務を遂行するためにやむを得ない場合には、「個人情報保護法施行令」第 19 条第一号、第二号又は第四号による住民登録番号、旅券番号又は外国人登録番号が含まれる資料を処理することができる。〈改正 2017. 3. 27、2018. 7. 16、2020. 12. 8〉

- 一 法第 5 条による賃貸事業者の登録に関する事務
- 二 法第 6 条による賃貸事業者登録の抹消に関する事務
- 三 法第 7 条による住宅賃貸管理業の登録に関する事務
- 四 法律第 23 条第 4 項及び第 34 条第 1 項による土地所有者同意書の確認
- 四の二 法第 42 条の 2 による公共支援民間賃貸住宅と公共賃貸住宅の重複入居等の確認
及び賃借人に関する情報の計算管理
- 四の三 法第 42 条の 4 による金融情報等の提供による同意
- 四の四 法第 42 条の 5 による金融情報等の提供
- 四の五 法第 42 条の 6 による資料の要求
- 四の六 法第 42 条の 7 による資料及び情報の収集・管理・保有又は活用
- 五 法律第 43 条及びこの領第 34 条による賃貸住宅譲渡届及び許可に関する事務
- 六 法第 46 条による賃貸借契約の届出に関する事務
- 七 法第 59 条第 1 項による協会の設立認可
- 七の二 法第 59 条の 2 による賃貸事業等の支援のための賃借人資格確認に関する事務
- 八 法第 60 条による資料及び情報の収集等

2 賃貸事業者(法第 42 条の 2 による電算管理指定機関又は国土交通部令で定めるところにより賃貸事業者から賃借人選定業務の代行を依頼された機関を含む。)は、次の各号の事務を遂行するためにやむを得ない場合には、「個人情報保護法施行令」第 19 条第一号、第二号又は第四号による住民登録番号、旅券番号又は外国人登録番号を含む資料を処理することができる。〈改正 2017. 9. 19、2018. 7. 16、2019. 2. 12〉

- 一 法第 42 条による民間賃貸住宅の供給に関する事務
- 二 法第 42 条の 2 による公共支援民間賃貸住宅と公共賃貸住宅の重複入居等の確認
- 三 法第 42 条の 3 による公共支援民間賃貸住宅の賃借人資格確認

第 7 章 罰 則

第 55 条(過怠料の賦課基準等) 法第 67 条第 1 項から第 4 項までの規定による過怠料の賦課基準は、別表 3 のとおりとする。〈改正 2019. 10. 22、2020. 12. 8〉

2 国土交通部長官又は民間賃貸住宅の所在地を管轄する市長・郡守・区庁長が過怠料を賦課した場合には、その事実を賃貸事業者の住所地を管轄する市長・郡守・区庁長に通知しなければならない。この場合、賃貸事業者の住所地を管轄する市長・郡守・区庁長は、通知を受けた事項を登録台帳に記録しなければならない。〈新設 2019. 10. 22〉

[題目改正 2019. 10. 22]

附 則

第1条(施行日) この令は、2015年12月29日から施行する。

第2条(賃貸事業者登録抹消事由に関する適用例) ～ 略 ～

第3条(住宅賃貸管理業者の現況申告に関する適用例) ～ 略 ～

第4条(賃貸住宅紛争調整委員会委員の再任に関する適用例) ～ 略 ～

第5条(賃貸事業者登録基準に関する経過措置) ～ 略 ～

第6条(建設賃貸住宅の優先売却に関する経過措置) ～ 略 ～

第7条(公共建設賃貸住宅の範囲拡大に伴う経過措置) ～ 略 ～

第8条(過怠料に関する経過措置) ～ 略 ～

第9条(他の法令の改正) ～ 略 ～

～ 中略 ～

附 則<大統領令第32333号、2022.1.13>

第1条(施行日) この令は、公布した日から施行する。ただし、第5条、第39条の2及び別表3の改正規定は、2022年1月15日から施行する。

第2条(賃貸事業者登録抹消事由に関する適用例) 第5条第5項第一号の改正規定による市長・郡守・区庁長の賃貸事業者に対する保証加入要求回数を算定するときは、付則第1条ただし書による施行日以後、1の保証購読要求を最初の保証購読要求とみなす。

[別表 1]

住宅賃貸管理業の登録基準 (第7条関係)

区分		自己管理型 住宅賃貸管理業	委託管理型 住宅賃貸管理業
1. 資本金		1億5千万ウォン	1億ウォン以上
2. 専門人材	イ. 弁護士、法務士、公認会計士、 税務士、鑑定評価士、建築士、公認 仲介士、住宅管理士の資格取得後、 それぞれの分野に2年以上従事して いる者	2名以上	1名以上
	ロ. 不動産関連分野の修士以上の学 位を取得した後、不動産関連業務に 3年以上従事した者		
	ハ. 不動産関連会社で5年以上勤務 した者であって、不動産関連業務に 3年以上従事した者		
3. 施設		事務室	

備考

1. 「資本金」とは、法人の場合には住宅賃貸管理業を営むための出資金をいう。
2. 「専門人材」とは、上の表第2号イ目からウ目までのいずれかに該当する者であって、常時勤務する者をいう。
3. 「不動産関連分野」とは、経営学、経済学、法学、不動産学、建築学、建築工学その他これらに相当する分野をいう。
4. 「不動産関連会社」とは、公認仲介業、住宅管理業、不動産開発業を行う法人又は個人事務所若しくは不動産投資会社、資産管理会社その他これらに準ずる法人・事務所等をいう。
5. 「不動産関連業務」とは、不動産関連会社が行う不動産の取得・処分・管理又は諮問関連業務をいう。
6. 事務所は、「建築法」その他の建築関連法令上の基準を満たす建物でなければならない。

[別表 2] <改正 2020.12.8>

住宅賃貸管理業者に対する行政処分の基準 (第9条第2項関係)

1. 一般基準

- イ. 違反行為の回数による行政処分の加重された賦課基準は、最近1年間に違反行為により処分を受けた場合に適用する。この場合、期間の計算は、違反行為に対して処分を受けた日とその処分後に再び同一の違反行為をして摘発された日を基準とする。
- ロ. イ目により加重された賦課処分をする場合、加重処分の適用次数は、その違反行為前の賦課処分次数(イ目による期間内に処分が2以上あった場合には、高い次数をいう。)の次の次数とする。
- ハ. 同一の登録事業者が2以上の違反行為をした場合であって、それに該当するそれぞれの処分基準が異なる場合には、次の基準により処分する。
- 1) 最も重い違反行為に対する処分基準が登録抹消の場合は、登録抹消処分する。
 - 2) 各違反行為に対する処分基準が営業停止の場合には、最も重い処分の2分の1まで加重することができるが、加重する場合であっても、各処分基準を合算した期間を超えることはできない。この場合、その合算した営業停止期間が1年を超えるときは1年とする。
- ニ. 市長・郡守・区庁長は、登録基準に達しないことにより登録抹消又は営業停止処分事由に該当する登録事業者が「行政手続法」第22条第3項による意見提出時までに登録基準を補完し、これを証明する書類を提出するときは、当初処分基準の2分の1まで減輕する。ただし、当初処分基準が登録抹消の場合には、営業停止3箇月とする。
- ホ. 市長・郡守・区庁長は、違反行為の動機・内容・回数及び違反の程度等、次に該当する事由を考慮して、第2号の個別基準による行政処分を加重又は減輕することができる。この場合、その処分が営業停止の場合には、その処分基準の2分の1の範囲で加重(加重した営業停止期間は1年を超えることができない。)又は減輕することができ、登録抹消の場合(法第10条第1項第一号、第二号又は第六号に該当する場合は除く。)には、6箇月以上の営業停止処分に減輕することができる。
- 1) 加重理由
 - イ) 違反行為が故意又は重大な過失によるものと認められる場合
 - ロ) 違反の内容と程度が重大なため、賃貸人及び賃借人に与える被害が大きいと認められる場合
 - 2) 減輕事由
 - イ) 違反行為が些細な不注意や誤りによるものと認められる場合
 - ロ) 違反の内容と程度が軽微で賃貸人及び賃借人に及ぼす被害が少ないと認められる場合
 - ハ) 違反行為者が最初に違反行為をした場合であって、3年以上当該事業を模範的に

にやってきた事実が認められる場合

ニ) 違反行為者が当該違反行為で検査から起訴猶予処分を受けた場合又は裁判所から宣告猶予の判決を受けた場合

ホ) 違反行為者が当該事業及び関連地域社会の発展等に寄与した事実が認められる場合

2. 個別基準

違反行為	根拠法条文	行政処分基準		
		1次違反	2次違反	3次以上違反
イ. 虚偽その他の不正な方法により登録した場合	法第10条 第1項第一号	登録抹消		
ロ. 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を合計して12ヶ月を超えた場合	法第10条 第1項第二号	登録抹消		
1) 営業停止期間中に住宅賃貸管理業を営んだ場合		既に処分した営業停止期間の1.5倍	既に処分した営業停止期間の2倍	登録抹消
2) 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を合計して12ヶ月を超えた場合				
ハ. 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借借人に財産上の損害を与えた場合	法第10条 第1項第三号			
1) 故意による場合		営業停止 6箇月	営業停止 1年	登録抹消
2) 重大な過失による場合		営業停止 2箇月	営業停止 3箇月	営業停止 6箇月
ニ. 正当な事由なく最終委託契約終	法第10条	登録抹消		

<p>了日の翌日から1年以上委託契約実績がない場合</p> <p>ホ. 法第8条による登録基準を有することができない場合</p> <p>1) 登録基準を整えられなくなった日から1箇月が経過するときまでにこれを補完しない場合</p> <p>2) 1) に該当し、営業停止処分を受けた後、営業停止期間が終了する日までにこれを補完していない場合</p> <p>へ. 法第16条第1項に違反して他人に自分の名義又は商号を使用してこの法律で定める事業又は業務を遂行させた場合又はその登録証を貸与した場合</p> <p>ト. 法第61条による報告、資料の提出または検査を拒否・妨害又は忌避した場合又は虚偽の報告をした場合</p> <p>1) 報告又は資料提出を拒否・妨害又は忌避した場合</p> <p>2) 検査を拒否・妨害又は忌避した場合</p> <p>3) 虚偽の報告をした場合</p>	<p>第1項第四号</p> <p>法第10条 第1項第五号</p> <p>法第10条 第1項第六号</p> <p>法第10条 第1項第七号</p>	<p>営業停止 3箇月</p> <p>登録抹消</p> <p>登録抹消</p> <p>警告</p> <p>警告</p> <p>警告</p>	<p>営業停止 6箇月</p> <p>営業停止 6箇月</p> <p>営業停止 1箇月</p> <p>営業停止 1箇月</p> <p>営業停止 2箇月</p>	<p>営業停止 6箇月</p> <p>営業停止 2箇月</p> <p>営業停止 2箇月</p> <p>営業停止 3箇月</p>
---	---	---	---	---

[別表 3] <改正 2020.12.8>

過怠料の賦課基準 (第 55 条関係)

1. 一般基準

- イ. 違反行為の回数による過怠料の加重された賦課基準は、過去 1 年間の同一違反行為により過怠料賦課処分を受けた場合に適用する。この場合、期間の計算は違反行為に対して過怠料賦課処分を受けた日とその処分後に再び同じ違反行為をして摘発された日を基準とする。
- ロ. イ目により加重された賦課処分をする場合、加重処分の適用次数はその違反行為前の賦課処分次数（イ目による期間内に過怠料賦課処分が複数あった場合には、高い次数をいう。）の次の次数とする。
- ハ. 法第 67 条第 1 項第一号、第二号及び第 67 条第 4 項第二号の二に該当する場合には、賃貸していない戸数又は譲渡した民間賃貸住宅の戸数当たり過怠料を課す。
- ニ. 過怠料を課すときに違反行為が複数ある場合は、課金額が多い過怠料を課す。
- ホ. 賦課権者は、次のいずれかに該当する場合には、第 2 号による過料金額の 2 分の 1 の範囲でその金額を加重することができる。ただし、過怠料を加重して賦課する場合においても、法第 67 条第 1 項から第 4 項までの規定による過料金額の上限を超えることはできない。
- 1) 違反の内容・程度が重大で借借人等に及ぼす被害が大きいと認められる場合
 - 2) 法違反状態の期間が 6 箇月以上の場合
 - 3) その他違反行為の程度、違反行為の動機とその結果等を考慮して増やす必要があると認められる場合
- ヘ. 賦課権者は、次のいずれかに該当する場合には、第 2 号による過料金額の 2 分の 1 の範囲でその金額を軽減することができる。ただし、過怠料を滞納している違反行為者の場合、その金額を軽減することはできず、軽減事由がある場合であっても、減額の範囲は過怠料金額の 2 分の 1 を超えることはできない。
- 1) 削除<2020.12.8.>
 - 2) 違反行為が些細な不注意又は誤謬によるものと認められる場合
 - 3) 違反行為者が違反行為を直ちに訂正又は是正して解消した場合
 - 4) 違反行為者が事業条件の悪化及び著しい損失が発生するなどの事情がある場合
 - 5) その他違反行為の回数、程度、違反行為の同期とその結果等を考慮して軽減する必要があると認められる場合

2. 個別基準

(単位：万ウォン)

違反行為	根拠法条文	過怠料金額		
		1次違反	2次違反	3次以上違反
イ. 賃貸事業者が法第5条第7項により登録申請当時の賃貸借契約がない場合、算定した賃貸保証金の上限をその後の賃貸借契約で遵守しなかった場合	法第67条第3項第八号	200	400	500
ロ. 法第5条の2による付記登記をしなかった場合	法第67条第3項第一号	200	400	500
ハ. 法第5条の4に違反して、説明しなかった場合又は説明を確認しなかった場合	法第67条第3項第二号	500	500	500
ニ. 住宅賃貸管理業者が法第7条に違反して、登録事項変更申告又は抹消申告をしなかった場合	法第67条第3項第三号	200	400	500
ホ. 住宅賃貸管理業者が法第12条による現況申告をしなかった場合	法第67条第3項第四号	200	400	500
ヘ. 住宅賃貸管理業者が法第13条第1項及び第2項による受委託契約書作成・交付及び保管義務を怠った場合	法第67条第4項第二号	50	70	100
ト. 賃貸事業者が法第42条第4項に違反して、民間賃貸住宅供給申告をしなかった場合	法第67条第2項第一号	500	700	1,000
チ. 法第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った場合	法第67条第1項第一号	賃貸住宅当たり 3,000		
リ. 法第43条第2項又は第3項に違反して、民間賃貸住宅譲渡申告をせずに民間賃貸住宅を譲渡した者	法第67条第4項第二号の二	賃貸住宅当たり 100		
ヌ. 法第43条第4項に違反して、市長・郡守・区庁長の許可を受けずに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場合	法第67条第1項第二号	賃貸住宅当たり 3,000		
ル. 法第44条第1項第一号に違反して、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場合又	法第67条第1項第三号及び第四号			

は同条第 2 項による貸貸料の増額比率を超過して貸貸料の増額を請求した場合				
1) 違反件数が 10 件以上の場合		2,000	3,000	3,000
2) 違反件数が 2 件以上 10 件未満の場合		1,000	2,000	3,000
3) 違反件数が 1 件の場合		500	1,000	2,000
フ. 貸貸事業者が法 45 条に違反して、貸貸借契約を解除・解約しなかった場合又は再契約を拒否した場合	法第 67 条第 2 項 第四号	500	700	1,000
ワ. 法 46 条による貸貸借契約申告をしなかった場合又は虚偽の申告をした場合	法第 67 条第 2 項 第五号	500	700	1,000
カ. 貸貸事業者が法 47 条による標準貸貸借契約書を使用しなかった場合	法第 67 条第 2 項 第六号	500	700	1,000
コ. 貸貸事業者が法 48 条第 1 項による説明及び確認義務に違反した場合又は同条第 2 項による情報提供義務に違反した場合	法第 67 条第 3 項 第五号	500	500	500
ツ. 法 50 条に違反して、準住宅を住居用でない用途に使用した場合	法第 67 条第 2 項 第七号	500	700	1,000
ネ. 法 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、妨害又は忌避した場合又は虚偽の報告をした場合	法第 67 条第 3 項 第六号	100	200	300
ナ. 貸貸事業者が法 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場合	法第 67 条第 4 項 第三号	50	70	100
ラ. 貸貸事業者が法 52 条第 4 項に違反して賃借人代表会議と管理規約の制定、改正等の協議をしなかった場合	法第 67 条第 3 項 第七号	500	500	500
ム. 法 53 条第 1 項及び第 2 項により特別修繕充当金を積み立てなかった場合又は賃借人代表会議に引き渡さなかった場合	法第 67 条第 2 項 第八号	500	700	1,000

(以 上)