

사번®

www.4bbun.co.kr

부동산학개론 - 민간임대주
택에 관한 특별법

법조문



출판사: 4뿐

ISBN: 979-11-92669-20-5(PDF)

정가: 400원

법령을 읽어 보시는 것은 시험범위를 숙지하고 계신 경우에만 도움이 됩니다.
 시험범위를 모르시는 경우에는 시간낭비입니다.
 민간임대주택에관한특별법의 내용은 시험범위가 아닌 부분도 많이 들어 있습니다.

「목적」

이 법은 민간임대주택의 건설·공급 및 관리와 민간 주택임대사업자 육성 등에 관한 사항을 정함으로써 민간임대주택의 공급을 촉진하고 국민의 주거생활을 안정시키는 것을 목적으로 한다.

「정의」

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “민간임대주택”이란 임대 목적으로 제공하는 주택[토지를 임차하여 건설된 주택 및 오피스텔 등 대통령령으로 정하는 준주택(이하 “준주택”이라 한다) 및 대통령령으로 정하는 일부만을 임대하는 주택을 포함한다. 이하 같다]으로서 임대사업자가 「**임대사업자의 등록**」에 따라 등록된 주택을 말하며, 민간건설임대주택과 민간매입임대주택으로 구분한다.
 2. “민간건설임대주택”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 말한다.
 - 가. 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택
 - 나. 주택건설사업자가 「주택법」 제15조에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 사용검사 때까지 분양되지 아니하여 임대하는 주택
 3. “민간매입임대주택”이란 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.
 4. “공공지원민간임대주택”이란 임대사업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 이 법에 따른 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택을 말한다.
 - 가. 주택도시보증기금(이하 “주택도시보증기금”이라 한다)의 출자를 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택
 - 나. 종전부동산(이하 “종전부동산”이라 한다)을 매입 또는 임차하여 건설하는 민간임대주택
 - 다. 「**국토의 계획 및 이용에 관한 법률**」 등에 관한 특례」제2호에 따라 용적률을 완화 받거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 용도지역 변경을 통하여 용적률을 완화 받아 건설하는 민간임대주택
 - 라. 「**촉진지구의 지정**」에 따라 지정되는 공공지원민간임대주택 공급촉진지구에서 건설하는 민간임대주택
 - 마. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 공공지원을 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택
5. “장기일반민간임대주택”이란 임대사업자가 공공지원민간임대주택이 아닌 주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택[아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)]를 임대하는 민간매입임대주택은 제외한다]
6. 삭제 <2020. 8. 18.>
7. “임대사업자”란 공공주택사업자(이하 “공공주택사업자”라 한다)가 아닌 자로서 1호 이상의 민간임대주택을 취득하여 임대하는 사업을 할 목적으로 「**임대사업자의 등록**」에 따라 등록된 자를 말한다.
8. 삭제 <2018. 1. 16.>
9. 삭제 <2018. 1. 16.>
10. “주택임대관리업”이란 주택의 소유자로부터 임대관리를 위탁받아 관리하는 업을 말하며, 다음 각 목으로 구분한다.
 - 가. 자기관리형 주택임대관리업: 주택의 소유자로부터 주택을 임차하여 자기책임으로 전대하는 형태의 업
 - 나. 위탁관리형 주택임대관리업: 주택의 소유자로부터 수수료를 받고 임대료 부과·징수 및 시설물 유지·관리 등을 대행하는 형태의 업
11. “주택임대관리업자”란 주택임대관리업을 하기 위하여 「**주택임대관리업의 등록**」제1항에 따라 등록된 자를 말한다.
12. “공공지원민간임대주택 공급촉진지구”란 공공지원민간임대주택의 공급을 촉진하기 위하여 「**촉진지구의 지정**」에 따라 지정하는 지구를 말한다.
13. “역세권등”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설부터 1킬로미터 거리 이내에 위치한 지역을 말한다. 이 경우 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도

「임대사업자의 등록」

- ① 주택을 임대하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)에게 등록을 신청할 수 있다. 다만, 외국인은 국내에 체류하는 자로서 「**체류자격**」의 체류자격에 따른 활동범위를 고려하여 대통령령으로 정하는 체류자격에 해당하는 경우에 한정하여 등록을 신청할 수 있다.
- ② 제1항에 따라 등록하는 경우 다음 각 호에 따라 구분하여야 한다.
 1. 삭제 <2018. 1. 16.>
 2. 민간건설임대주택 및 민간매입임대주택
 3. 공공지원민간임대주택, 장기일반민간임대주택
- ③ 제1항에 따라 등록한 자가 그 등록한 사항을 변경하고자 할 경우 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 다만, 임대주택 면적을 10퍼센트 이하의 범위에서 증축하는 등 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항은 신고하지 아니하여도 된다.
- ④ 시장·군수·구청장은 제3항에 따른 신고를 받은 날부터 7일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 한다.
- ⑤ 시장·군수·구청장이 제4항에서 정한 기간 내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장을 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간(민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간이 연장 또는 재연장된 경우에는 해당 처리기간을 말한다)이 끝난 날의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 본다.
- ⑥ 제1항부터 제5항까지에 따른 등록 및 신고의 기준과 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ⑦ 시장·군수·구청장이 제1항에 따라 등록신청을 받은 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 해당 등록신청을 거부할 수 있다.
 1. 해당 신청인의 신용도, 신청 임대주택의 부채비율(등록 시 존속 중인 임대차계약이 있는 경우 해당 임대보증금을 포함하여 산정하고, 임대차계약이 없는 경우에는 등록을 신청하려는 자로부터 등록 이후 책정하려는 임대차계약의 임대보증금의 상한을 제출받아 산정한다) 등을 고려하여 「**임대보증금에 대한 보증**」에 따른 임대보증금 보증 가입이 현저히 곤란하다고 판단되는 경우
 2. 해당 주택이 소규모주택정비사업으로 인하여 「**임대의무기간 및 양도 등**」의 임대의무기간 내 멸실 우려가 있다고 판단되는 경우
 3. 해당 신청인의 국세 또는 지방세 체납 기간, 금액 등을 고려할 때 임차인에 대한 보증금반환채무의 이행이 현저히 곤란한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

「촉진지구의 지정」

- ① 시·도지사는 공공지원민간임대주택이 원활하게 공급될 수 있도록 공공지원민간임대주택 공급촉진지구(이하 “촉진지구”라 한다)를 지정할 수 있다. 이 경우 촉진지구는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다.
 1. 촉진지구에서 건설·공급되는 전체 주택 호수의 50퍼센트 이상이 공공지원민간임대주택으로 건설·공급될 것
 2. 촉진지구의 면적은 5천제곱미터 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 면적 이상일 것. 다만, 역세권등에서 촉진지구를 지정하는 경우 1천제곱미터 이상의 범위에서 해당 지방자치단체가

지사"라 한다)는 해당 지방자치단체의 조례로 그 거리를 50퍼센트의 범위에서 증감하여 달리 정할 수 있다.

가. 철도역

나. 환승시설

다. 산업단지

라. 인구집중유발시설로서 대통령령으로 정하는 시설

마. 그 밖에 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 시설

14. "주거지원대상자"란 청년·신혼부부 등 주거지원이 필요한 사람으로서 국토교통부령으로 정하는 요건을 충족하는 사람을 말한다.

15. "복합지원시설"이란 공공지원민간임대주택에 거주하는 임차인 등의 경제활동과 일상생활을 지원하는 시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.

조례로 정하는 면적 이상이어야 한다.

3. 유상공급 토지면적(도로, 공원 등 관리청에 귀속되는 공공시설 면적을 제외한 면적을 말한다. 이하 이 호에서 같다) 중 주택건설 용도가 아닌 토지로 공급하는 면적이 유상공급 토지면적의 50퍼센트를 초과하지 아니할 것

② 삭제 <2018. 1. 16.>

③ 국토교통부장관은 제1항에도 불구하고 국민의 주거안정을 위하여 공공지원민간임대주택을 건설·공급할 필요가 있는 경우에는 촉진지구를 지정할 수 있다.

④ 제1항 및 제3항에 따른 촉진지구의 지정기준, 지정절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

(주택임대관리업의 등록)

① 주택임대관리업을 하려는 자는 시장·군수·구청장에게 등록할 수 있다. 다만, 100호 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 규모 이상으로 주택임대관리업을 하려는 자[국가, 지방자치단체, 공공기관(이하 "공공기관"이라 한다), 「설립」제1항에 따라 설립된 지방공사(이하 "지방공사"라 한다)는 제외한다]는 등록하여야 한다.

② 제1항에 따라 등록하는 경우에는 자기관리형 주택임대관리업과 위탁관리형 주택임대관리업을 구분하여 등록하여야 한다. 이 경우 자기관리형 주택임대관리업을 등록한 경우에는 위탁관리형 주택임대관리업도 등록한 것으로 본다.

③ 제1항에 따라 등록한 자가 등록한 사항을 변경하거나 말소하고자 할 경우 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 다만, 자본금의 증가 등 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항은 신고하지 아니하여도 된다.

④ 시장·군수·구청장은 제3항에 따른 신고를 받은 날부터 5일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 한다.

⑤ 시장·군수·구청장이 제4항에서 정한 기간 내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장을 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간(민원 처리 관련 법령에 따라 처리기간이 연장 또는 재연장된 경우에는 해당 처리기간을 말한다)이 끝난 날의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 본다.

⑥ 제1항부터 제5항까지의 등록 및 신고의 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등에 관한 특례)

「사업계획의 승인」에 따른 사업계획승인권자 또는 「건축허가」에 따른 허가권자(이하 "승인권자등"이라 한다)는 임대사업자가 공공지원민간임대주택을 건설하기 위하여 「사업계획의 승인」에 따른 사업계획승인을 신청하거나 「건축허가」에 따른 건축허가를 신청하는 경우에 관계 법령에도 불구하고 다음 각 호에 따라 완화된 기준을 적용할 수 있다. 다만, 공공지원민간임대주택과 공공지원민간임대주택이 아닌 시설을 같은 건축물로 건축하는 경우 전체 연면적 대비 공공지원민간임대주택 연면적의 비율이 50퍼센트 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율 이상인 경우에 한정한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따라 조례로 정한 건폐율에도 불구하고 같은 조 및 관계 법령에 따른 건폐율의 상한까지 완화

2. 「지구단위계획의 내용」에 따라 지구단위계획에서 정한 용적률 또는 「용도지역에서의 용적률」에 따라 조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한까지 완화

3. 「정의」제2항에 따른 건축물의 층수 제한을 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화

「다른 법률과의 관계」

민간임대주택의 건설·공급 및 관리 등에 관하여 이 법에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 「주택법」, 「건축법」, 「공동주택관리법」 및 「주택임대차보호법」을 적용한다.

「국가 등의 지원」

① 국가 및 지방자치단체는 다음 각 호의 목적을 위하여 주택도시 기금 등의 자금을 우선적으로 지원하고, 「조세특례제한법」, 「지방세특례제한법」 및 조례로 정하는 바에 따라 조세를 감면할 수 있다.

1. 민간임대주택의 공급 확대
2. 민간임대주택의 개량 및 품질 제고
3. 사회적기업, 사회적협동조합 등 비영리단체의 민간임대주택 공급 참여 유도
4. 주택임대관리업의 육성

② 국가 및 지방자치단체는 공유형 민간임대주택(가족관계가 아닌 2명 이상의 임차인이 하나의 주택에서 거실·주방 등 어느 하나 이상의 공간을 공유하여 거주하는 민간임대주택으로서 임차인이 각각 임대차계약을 체결하는 민간임대주택을 말한다)의 활성화를 위하여 임대사업자 및 임차인에게 필요한 행정지원을 할 수 있다.

「임대사업자의 등록」

① 주택을 임대하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)에게 등록을 신청할 수 있다. 다만, 외국인은 국내에 체류하는 자로서 「**체류자격**」의 체류자격에 따른 활동범위를 고려하여 대통령령으로 정하는 체류자격에 해당하는 경우에 한정하여 등록을 신청할 수 있다.

(체류자격)

입국하려는 외국인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 체류자격을 가져야 한다.

1. 일반체류자격: 이 법에 따라 대한민국에 체류할 수 있는 기간이 제한되는 체류자격
2. 영주자격: 대한민국에 영주(永住)할 수 있는 체류자격

「등록 민간임대주택의 부기등기」

① 임대사업자는 「**임대사업자의 등록**」에 따라 등록한 민간임대주택이 「**임대의무기간 및 양도 등**」에 따른 임대의무기간과 「**임대료**」에 따른 임대료 증액기준을 준수하여야 하는 재산임을 소유권등기에 부기등기하여야 한다.

(임대사업자의 등록)

① 주택을 임대하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)에게 등록을 신청할 수 있다.

다만, 외국인은 국내에 체류하는 자로서 「**체류자격**」의 체류자격에 따른 활동범위를 고려하여 대통령령으로 정하는 체류자격에 해당하는 경우에 한정하여 등록을 신청할 수 있다.

② 제1항에 따라 등록하는 경우 다음 각 호에 따라 구분하여야 한다.

1. 삭제 <2018. 1. 16.>
2. 민간건설임대주택 및 민간매입임대주택
3. 공공지원민간임대주택, 장기일반민간임대주택

③ 제1항에 따라 등록한 자가 그 등록한 사항을 변경하고자 할 경우 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 다만, 임대주택 면적을 10퍼센트 이하의 범위에서 증축하는 등 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항은 신고하지 아니하여도 된다.

④ 시장·군수·구청장은 제3항에 따른 신고를 받은 날부터 7일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 한다.

⑤ 시장·군수·구청장이 제4항에서 정한 기간 내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장을 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간(민원 처리 관련 법령에 따라 처리기간이 연장 또는 재연장된 경우에는 해당 처리기간을 말한다)이 끝난 날의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 본다.

⑥ 제1항부터 제5항까지에 따른 등록 및 신고의 기준과 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑦ 시장·군수·구청장이 제1항에 따라 등록신청을 받은 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 해당 등록신청을 거부할 수 있다.

1. 해당 신청인의 신용도, 신청 임대주택의 부채비율(등록 시 존속 중인 임대차계약이 있는 경우 해당 임대보증금을 포함하여 산정하고, 임대차계약이 없는 경우에는 등록을 신청하려는 자로부터 등록 이후 책정하려는 임대차계약의 임대보증금의 상한을 제출받아 산정한다) 등을 고려하여 「**임대보증금에 대한 보증**」에 따른 임대보증금 보증 가입이 현저히 곤란하다고 판단되는 경우
2. 해당 주택이 소규모주택정비사업으로 인하여 「**임대의무기간 미 야드 트 이 임대이무기가 내 면시 으려가 이다구 파다디는 것**」

꽃 ㅎㅇ ㅎㅇ의 임대허가기간 내 끝날 때까지 쓰니까 그런거고 영
우

3. 해당 신청인의 국세 또는 지방세 체납 기간, 금액 등을 고려할 때 임차인에 대한 보증금반환채무의 이행이 현저히 곤란한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

(임대의무기간 및 양도 등)

① 임대사업자는 임대사업자 등록일 등 대통령령으로 정하는 시점부터 **「정의」**제4호 또는 제5호의 규정에 따른 기간(이하 “임대의무기간”이라 한다) 동안 민간임대주택을 계속 임대하여야 하며, 그 기간이 지나지 아니하면 이를 양도할 수 없다.

② 제1항에도 불구하고 임대사업자는 임대의무기간 동안에도 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고한 후 민간임대주택을 다른 임대사업자에게 양도할 수 있다. 이 경우 양도받는 자는 양도하는 자의 임대사업자로서의 지위를 포괄적으로 승계하며, 이러한 뜻을 양수도계약서에 명시하여야 한다.

③ 임대사업자가 임대의무기간이 지난 후 민간임대주택을 양도하려는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 이 경우 양도받는 자가 임대사업자로 등록하는 경우에는 제2항 후단을 적용한다.

④ 제1항에도 불구하고 임대사업자는 임대의무기간 중에도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 임대의무기간 내에도 계속 임대하지 아니하고 말소하거나, 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 허가를 받아 임대사업자가 아닌 자에게 민간임대주택을 양도할 수 있다.

1. 부도, 파산, 그 밖의 대통령령으로 정하는 경제적 사정 등으로 임대를 계속할 수 없는 경우

2. 공공지원임대주택을 20년 이상 임대하기 위한 경우로서 필요한 운영비용 등을 마련하기 위하여 **「용적률의 완화로 건설되는 주택의 공급 등」**제1항제4호에 따라 20년 이상 공급하기로 한 주택 중 일부를 10년 임대 이후 매각하는 경우

3. **「임대사업자 등록의 말소」**제1항제11호에 따라 말소하는 경우

⑤ 임대사업자가 제2항에 따라 임대의무기간 동안 다른 임대사업자에게 민간임대주택을 양도하기 위하여 신고하거나 제3항에 따라 임대의무기간이 지난 후 공공지원민간임대주택을 양도하기 위하여 신고하는 경우 시장·군수·구청장은 그 내용을 검토하여 이 법에 적합하면 신고를 수리하여야 한다.

⑥ 임대사업자는 제3항에 따라 신고된 장기일반민간임대주택과 제5항에 따라 신고가 수리된 공공지원민간임대주택을 양도할 수 있다.

(임대료)

① 임대사업자가 민간임대주택을 임대하는 경우에 최초 임대료는 다음 각 호의 임대료와 같다.

1. 공공지원민간임대주택의 경우: 주거지원대상자 등의 주거안정을 위하여 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 임대사업자가 정하는 임대료

2. 장기일반민간임대주택의 경우: 임대사업자가 정하는 임대료. 다만, **「임대사업자의 등록」**에 따른 민간임대주택 등록 당시 존속 중인 임대차계약(이하 “종전임대차계약”이라 한다)이 있는 경우에는 그 종전임대차계약에 따른 임대료

② 임대사업자는 임대기간 동안 임대료의 증액을 청구하는 경우에는 임대료의 5퍼센트의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률, 임대주택 세대 수 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 증액 비율을 초과하여 청구해서는 아니 된다.

③ 제2항에 따른 임대료 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 임대료의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못한다.

④ 임대사업자가 제2항에 따라 임대료의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우의 적용기준은 국토교통부령으로 정한다.

⑤ 임대사업자는 임대료를 현금 또는 신용카드 직불카드 서복

「조합원 모집신고 및 공개모집」

① 조합원에게 공급하는 민간건설임대주택을 포함하여 30호 이상으로서 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택을 공급할 목적으로 설립된 협동조합 또는 사회적협동조합(이하 “민간임대협동조합”이라 한다)이나 민간임대협동조합의 발기인이 조합원을 모집하려는 경우 해당 민간임대주택 건설대지의 관할 시장·군수·구청장에게 신고하고, 공개모집의 방법으로 조합원을 모집하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 공개모집 이후 조합원의 사망·자격상실·탈퇴 등으로 인한 결원을 충원하거나 미달된 조합원을 재모집하는 경우에는 신고하지 아니하고 선착순의 방법으로 조합원을 모집할 수 있다.

③ 제1항에 따라 신고를 받은 시장·군수·구청장은 신고내용이 이 법에 적합한 경우에는 신고를 수리하고 그 사실을 신고인에게 통보하여야 한다.

④ 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 조합원 모집 신고를 수리해서는 아니 된다.

1. 해당 민간임대주택 건설대지의 80퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보하지 못한 경우
2. 이미 신고된 사업대지와 전부 또는 일부가 중복되는 경우
3. 이미 수립되었거나 수립 예정인 도시·군계획, 이미 수립된 토지이용계획 또는 이 법이나 관계 법령에 따른 건축기준 및 건축제한 등에 따라 해당 민간임대주택 건설대지에 민간임대협동조합이 건설하는 주택을 건설할 수 없는 경우
4. 해당 민간임대주택을 공급받을 수 없는 조합원을 모집하려는 경우
5. 신고한 내용이 사실과 다른 경우

⑤ 제1항에 따른 모집 시기, 모집 방법·절차 등 조합원 모집의 신고, 공개모집 및 민간임대협동조합 가입을 신청한 자(이하 “조합가입신청자”라 한다)에 대한 정보 공개 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

「조합원 모집 시 설명의무」

① 「조합원 모집신고 및 공개모집」에 따라 조합원 모집 신고를 하고 조합원을 모집하는 민간임대협동조합 및 민간임대협동조합의 발기인 체결 시 다음 각 호의 사항을 조합가입신청자에게 설명하고 이를 확인받아야 한다.

1. 조합원의 권리와 의무에 관한 사항
2. 해당 민간임대주택 건설대지의 위치와 면적 및 해당 민간임대주택 건설대지에 대한 사용권, 소유권 확보 현황
3. 해당 민간임대주택사업의 자금계획에 관한 사항
4. 해당 민간임대주택을 공급받을 수 있는 조합원의 자격에 관한 사항
5. 민간임대협동조합의 탈퇴, 제명 및 출자금 등 납부한 금전의 반환 절차 등에 관한 사항
6. 「청약 철회 및 가입비등의 반환 등」에 따른 청약 철회, 금전의 예치 및 가입비등의 반환 등에 관한 사항
7. 그 밖에 민간임대협동조합의 사업추진 및 운영을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

(조합원 모집신고 및 공개모집)

① 조합원에게 공급하는 민간건설임대주택을 포함하여 30호 이상으로서 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택을 공급할 목적으로 설립된 협동조합 또는 사회적협동조합(이하 “민간임대협동조합”이라 한다)이나 민간임대협동조합의 발기인이 조합원을 모집하려는 경우 해당 민간임대주택 건설대지의 관할 시장·군수·구청장에게 신고하고, 공개모집의 방법으로 조합원을 모집하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 공개모집 이후 조합원의 사망·자격상실·탈퇴 등으로 인한 결원을 충원하거나 미달된 조합원을 재모집하는 경우에는 신고하지 아니하고 선착순의 방법으로 조합원을 모집할 수 있다.

③ 제1항에 따라 신고를 받은 시장·군수·구청장은 신고내용이 이 법에 적합한 경우에는 신고를 수리하고 그 사실을 신고인에게 통보하여야 한다.

④ 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 조합원 모집 신고를 수리해서는 아니 된다.

1. 해당 민간임대주택 건설대지의 80퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보하지 못한 경우
2. 이미 신고된 사업대지와 전부 또는 일부가 중복되는 경우
3. 이미 수립되었거나 수립 예정인 도시·군계획, 이미 수립된 토지이용계획 또는 이 법이나 관계 법령에 따른 건축기준 및 건축제한 등에 따라 해당 민간임대주택 건설대지에 민간임대협동조합이 건설하는 주택을 건설할 수 없는 경우
4. 해당 민간임대주택을 공급받을 수 없는 조합원을 모집하려는 경우
5. 신고한 내용이 사실과 다른 경우

⑤ 제1항에 따른 모집 시기, 모집 방법·절차 등 조합원 모집의 신고, 공개모집 및 민간임대협동조합 가입을 신청한 자(이하 “조합가입신청자”라 한다)에 대한 정보 공개 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

〔청약 철회 및 가입비등의 반환 등〕

① 조합가입신청자가 민간임대협동조합 가입 계약을 체결하면 모집주체는 조합가입신청자로 하여금 계약 체결 시 납부하여야 하는 일체의 금전(이하 “가입비등”이라 한다)을 대통령령으로 정하는 기관(이하 “예치기관”이라 한다)에 예치하게 하여야 한다.

② 조합가입신청자는 민간임대협동조합 가입 계약체결일부터 30일 이내에 민간임대협동조합 가입에 관한 청약을 철회할 수 있다.

③ 청약 철회를 서면으로 하는 경우에는 청약 철회의 의사를 표시한 서면을 발송한 날에 그 효력이 발생한다.

④ 모집주체는 조합가입신청자가 청약 철회를 한 경우 청약 철회 의사가 도달한 날부터 7일 이내에 예치기관의 장에게 가입비등의 반환을 요청하여야 한다.

⑤ 예치기관의 장은 제4항에 따른 가입비등의 반환 요청을 받은 경우 요청일부터 10일 이내에 가입비등을 조합가입신청자에게 반환하여야 한다.

⑥ 조합가입신청자가 제2항에 따른 기간 이내에 청약 철회를 하는 경우 모집주체는 조합가입신청자에게 청약 철회를 이유로 위약금 또는 손해배상을 청구할 수 없다.

⑦ 제1항에 따라 예치된 가입비등의 관리, 지급 및 반환 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

〔청약 철회 및 가입비등의 반환 등〕

① 조합가입신청자가 민간임대협동조합 가입 계약을 체결하면 모집주체는 조합가입신청자로 하여금 계약 체결 시 납부하여야 하는 일체의 금전(이하 “가입비등”이라 한다)을 대통령령으로 정하는 기관(이하 “예치기관”이라 한다)에 예치하게 하여야 한다.

② 조합가입신청자는 민간임대협동조합 가입 계약체결일부터 30일 이내에 민간임대협동조합 가입에 관한 청약을 철회할 수 있다.

③ 청약 철회를 서면으로 하는 경우에는 청약 철회의 의사를 표시한 서면을 발송한 날에 그 효력이 발생한다.

④ 모집주체는 조합가입신청자가 청약 철회를 한 경우 청약 철회 의사가 도달한 날부터 7일 이내에 예치기관의 장에게 가입비등의 반환을 요청하여야 한다.

⑤ 예치기관의 장은 제4항에 따른 가입비등의 반환 요청을 받은 경우 요청일부터 10일 이내에 가입비등을 조합가입신청자에게 반환하여야 한다.

⑥ 조합가입신청자가 제2항에 따른 기간 이내에 청약 철회를 하는 경우 모집주체는 조합가입신청자에게 청약 철회를 이유로 위약금 또는 손해배상을 청구할 수 없다.

⑦ 제1항에 따라 예치된 가입비등의 관리, 지급 및 반환 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

〔임대사업자의 결격사유〕

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 『임대사업자의 등록』에 따른 임대사업자로 등록할 수 없다. 법인의 경우 그 임원 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람이 있는 경우에도 또한 같다.

1. 미성년자
2. 『임대사업자 등록의 말소』제1항제1호, 제4호, 제7호부터 제10호까지, 제12호, 제13호 및 제16호에 따라 등록이 전부 말소된 후 2년이 지나지 아니한 자
3. 임차인에 대한 보증금반환채무의 이행과 관련하여 『사기』의 죄를 범하여 금고 이상의 형을 선고받고 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 그 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 자

〔임대사업자의 등록〕

① 주택을 임대하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)에게 등록을 신청할 수 있다. 다만, 외국인은 국내에 체류하는 자로서 『체류자격』의 체류자격에 따른 활동범위를 고려하여 대통령령으로 정하는 체류자격에 해당하는 경우에 한정하여 등록을 신청할 수 있다.

② 제1항에 따라 등록하는 경우 다음 각 호에 따라 구분하여야 한다

4. 제3호에 따른 죄를 범하여 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 자

다.

1. 삭제 <2018. 1. 16.>
2. 민간건설임대주택 및 민간매입임대주택
3. 공공지원민간임대주택, 장기일반민간임대주택

③ 제1항에 따라 등록한 자가 그 등록한 사항을 변경하고자 할 경우 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 다만, 임대주택 면적을 10퍼센트 이하의 범위에서 증축하는 등 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항은 신고하지 아니하여도 된다.

④ 시장·군수·구청장은 제3항에 따른 신고를 받은 날부터 7일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 한다.

⑤ 시장·군수·구청장이 제4항에서 정한 기간 내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장을 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간(민원 처리 관련 법령에 따라 처리기간이 연장 또는 재연장된 경우에는 해당 처리기간을 말한다)이 끝난 날의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 본다.

⑥ 제1항부터 제5항까지에 따른 등록 및 신고의 기준과 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑦ 시장·군수·구청장이 제1항에 따라 등록신청을 받은 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 해당 등록신청을 거부할 수 있다.

1. 해당 신청인의 신용도, 신청 임대주택의 부채비율(등록 시 존속 중인 임대차계약이 있는 경우 해당 임대보증금을 포함하여 설정하고, 임대차계약이 없는 경우에는 등록을 신청하려는 자로부터 등록 이후 책정하려는 임대차계약의 임대보증금의 상한을 제출받아 산정한다) 등을 고려하여 **「임대보증금에 대한 보증」**에 따른 임대보증금 보증 가입이 현저히 곤란하다고 판단되는 경우
2. 해당 주택이 소규모주택정비사업으로 인하여 **「임대의무기간 및 양도 등」**의 임대의무기간 내 멸실 우려가 있다고 판단되는 경우
3. 해당 신청인의 국세 또는 지방세 체납 기간, 금액 등을 고려할 때 임차인에 대한 보증금반환채무의 이행이 현저히 곤란한 경우

로서 대통령령으로 정하는 경우

(임대사업자 등록의 말소)

① 시장·군수·구청장은 임대사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 등록의 전부 또는 일부를 말소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 등록의 전부 또는 일부를 말소하여야 한다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 경우
2. 임대사업자가 **「임대사업자의 등록」**에 따라 등록한 후 대통령령으로 정하는 일정 기간 안에 민간임대주택을 취득하지 아니하는 경우
3. 제5조제1항에 따라 등록한 날부터 3개월이 지나기 전(임대주택으로 등록한 이후 체결한 임대차계약이 있는 경우에는 그 임차인의 동의가 있는 경우로 한정한다) 또는 **「임대의무기간 및 양도 등」**의 임대의무기간이 지난 후 등록 말소를 신청하는 경우
4. **「임대사업자의 등록」**제6항의 등록기준을 갖추지 못한 경우
5. **「임대의무기간 및 양도 등」**제2항 또는 제6항에 따라 민간임대주택을 양도한 경우
6. **「임대의무기간 및 양도 등」**제4항에 따라 민간임대주택을 양도한 경우
7. **「임대료」**에 따른 임대조건을 위반한 경우
8. **「임대차계약의 해제·해지 등」**을 위반하여 임대차계약을 해제·해지하거나 재계약을 거절한 경우
9. **「준주택의 용도제한」**의 준주택에 대한 용도제한을 위반한 경우
10. **「임대사업자의 설명의무」**제1항제2호에 따른 설명이나 정보를 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 제공한 경우
11. **「임대의무기간 및 양도 등」**에도 불구하고 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률에 따라 개정되기 전의 것을 말한다. 이하 이 조에서 같다) **「정의」**제5호의 장기일반민간임대주택 중 아파트(**「정의」**제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 임대하는 민간매입임대주택 또는 **「정의」**제6호의 단기민간임대주택에 대하여 임대사업자가 임대의무기간 내 등록 말소를 신청(신청 당시 체결된 임대차계약이 있는 경우 임차인의 동의가 있는 경우)을 한 경우

경우도 인정한다)하는 경우

- 12. 임대사업자가 보증금 반환을 지연하여 임차인의 피해가 명백히 발생하였다고 대통령령으로 정하는 경우
- 13. 『임대차계약 신고』에 따른 임대차계약 신고 또는 변경신고를 하지 아니하여 시장·군수·구청장이 『보고·검사 등』제1항에 따라 보고를 하게 하였으나 거짓으로 보고하거나 3회 이상 불응한 경우
- 14. 『임대보증금에 대한 보증』제1항에 따른 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
- 15. 국세 또는 지방세를 체납하여 보증금반환채무의 이행과 관련한 임차인의 피해가 명백히 예상되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
- 16. 임차인에 대한 보증금반환채무의 이행과 관련하여 『사기』의 죄를 범하여 금고 이상의 실형(집행유예를 포함한다)을 선고받고 그 형이 확정된 경우
- 17. 그 밖에 민간임대주택으로 계속 임대하는 것이 어렵다고 인정하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

② 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 등록을 말소하는 경우 청문을 하여야 한다. 다만, 제1항제3호, 제5호 및 제6호의 경우는 제외한다.

③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 등록을 말소하면 해당 임대사업자의 명칭과 말소 사유 등 필요한 사항을 공고하여야 한다.

④ 임대사업자가 제1항제3호에 따라 등록말소를 신청하거나 제2항에 따른 청문 통보를 받은 경우 7일 이내에 그 사실을 임차인에게 통지하여야 한다.

⑤ 종전의 단기민간임대주택은 임대의무기간이 종료한 날 등록이 말소된다.

⑥ 제1항 각 호(제5호 중 『임대의무기간 및 양도 등』제2항에 따라 민간임대주택을 다른 임대사업자에게 양도하는 경우는 제외한다) 및 제5항에 따라 등록이 말소된 경우에는 그 임대사업자

(해당 주택을 양도한 경우에는 그 양수한 자를 말한다)를 이미 체결된 임대차계약의 기간이 끝날 때까지 임차인에 대한 관계에서 이 법에 따른 임대사업자로 본다.

〔사기〕

① 사람을 기망하여 재물의 교부를 받거나 재산상의 이익을 취득한 자는 10년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

②전항의 방법으로 제삼자로 하여금 재물의 교부를 받게 하거나 재산상의 이익을 취득하게 한 때에도 전항의 형과 같다.

『임대사업자의 임대주택 추가 등록 제한 등』

『임대사업자 등록의 말소』제1항제1호, 제4호, 제7호부터 제10호까지, 제12호, 제13호 및 제16호에 따라 임대사업자 등록이 일부 말소된 후 2년이 지나지 아니한 자는 등록된 임대주택 외에 『임대사업자의 등록』제3항 본문에 따른 등록사항 변경신고를 통하여 임대주택을 변경·추가(일부 말소로 임대주택에서 제외된 주택을 변경·추가하는 경우를 포함한다) 등록할 수 없다.

〔임대사업자 등록의 말소〕

① 시장·군수·구청장은 임대사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 등록의 전부 또는 일부를 말소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 등록의 전부 또는 일부를 말소하여야 한다.

- 1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 경우
- 2. 임대사업자가 『임대사업자의 등록』에 따라 등록한 후 대통령령으로 정하는 일정 기간 안에 민간임대주택을 취득하지 아니하는 경우
- 3. 제5조제1항에 따라 등록한 날부터 3개월이 지나기 전(임대주택으로 등록한 이후 체결한 임대차계약이 있는 경우에는 그 임차인의 동의를 있는 경우로 한정한다) 또는 『임대의무기간 및 양도 등』의 임대의무기간이 지난 후 등록 말소를 신청하는 경우
- 4. 『임대사업자의 등록』제6항의 등록기준을 갖추지 못한 경우
- 5. 『임대의무기간 및 양도 등』제2항 또는 제6항에 따라 민간임대주택을 양도한 경우
- 6. 『임대의무기간 및 양도 등』제4항에 따라 민간임대주택을 양도한 경우
- 7. 『임대료』에 따른 임대조건을 위반한 경우
- 8. 『임대차계약의 해제·해지 등』을 위반하여 임대차계약을 해제·해지하거나 재계약을 거절한 경우

9. 『**준주택의 용도제한**』의 준주택에 대한 용도제한을 위반한 경우
10. 『**임대사업자의 설명의무**』제1항제2호에 따른 설명이나 정보를 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 제공한 경우
11. 『**임대의무기간 및 양도 등**』에도 불구하고 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률에 따라 개정되기 전의 것을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 『**정의**』제5호의 장기일반민간임대주택 중 아파트(『**정의**』제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 임대하는 민간매입임대주택 또는 『**정의**』제6호의 단기민간임대주택에 대하여 임대사업자가 임대의무기간 내 등록 말소를 신청(신청 당시 체결된 임대차계약이 있는 경우 임차인의 동의가 있는 경우로 한정한다)하는 경우
12. 임대사업자가 보증금 반환을 지연하여 임차인의 피해가 명백히 발생하였다고 대통령령으로 정하는 경우
13. 『**임대차계약 신고**』에 따른 임대차계약 신고 또는 변경신고를 하지 아니하여 시장·군수·구청장이 『**보고·검사 등**』제1항에 따라 보고를 하게 하였으나 거짓으로 보고하거나 3회 이상 불응한 경우
14. 『**임대보증금에 대한 보증**』제1항에 따른 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
15. 국세 또는 지방세를 체납하여 보증금반환채무의 이행과 관련한 임차인의 피해가 명백히 예상되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
16. 임차인에 대한 보증금반환채무의 이행과 관련하여 『**사기**』의 죄를 범하여 금고 이상의 실형(집행유예를 포함한다)을 선고받고 그 형이 확정된 경우
17. 그 밖에 민간임대주택으로 계속 임대하는 것이 어렵다고 인정하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

② 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 등록을 말소하는 경우 청문을 하여야 한다. 다만, 제1항제3호, 제5호 및 제6호의 경우는 제외한다.

③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 등록을 말소하면 해당 임대사업자의 명칭과 말소 사유 등 필요한 사항을 공고하여야 한다.

④ 임대사업자가 제1항제3호에 따라 등록말소를 신청하거나 제2항에 따른 청문 통보를 받은 경우 7일 이내에 그 사실을 임차인에게 통지하여야 한다.

⑤ 종전의 단기민간임대주택은 임대의무기간이 종료한 날 등록이 말소된다.

⑥ 제1항 각 호(제5호 중 『**임대의무기간 및 양도 등**』제2항에 따라 민간임대주택을 다른 임대사업자에게 양도하는 경우는 제외한다) 및 제5항에 따라 등록이 말소된 경우에는 그 임대사업자(해당 주택을 양도한 경우에는 그 양수한 자를 말한다)를 이미 체결된 임대차계약의 기간이 끝날 때까지 임차인에 대한 관계에서 이 법에 따른 임대사업자로 본다.

(임대사업자의 등록)

① 주택을 임대하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)에게 등록을 신청할 수 있다. 다만, 외국인인 국내에 체류하는 자로서 『**체류자격**』의 체류자격에 따른 활동범위를 고려하여 대통령령으로 정하는 체류자격에 해당하는 경우에 한정하여 등록을 신청할 수 있다.

② 제1항에 따라 등록하는 경우 다음 각 호에 따라 구분하여야 한다.

1. 삭제 <2018. 1. 16.>
2. 민간건설임대주택 및 민간매입임대주택
3. 공공지원민간임대주택, 장기일반민간임대주택

③ 제1항에 따라 등록한 자가 그 등록한 사항을 변경하고자 할 경우 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 다만, 임대주택 면적을 10퍼센트 이하의 범위에서 증축하는 등 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항은 신고하지 아니하여도 된다.

④ 시장·군수·구청장은 제3항에 따른 신고를 받은 날부터 7일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 한다.

⑤ 시장·군수·구청장이 제4항에서 정한 기간 내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장을 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간(민원 처리 관련 법령에 따라 처리기간이 연장 또는 재연장된 경우에는 해당 처리기간을 말한다)이 끝난 날의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 본다.

⑥ 제1항부터 제5항까지에 따른 등록 및 신고의 기준과 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑦ 시장·군수·구청장이 제1항에 따라 등록신청을 받은 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 해당 등록신청을 거부할 수 있다.

1. 해당 신청인의 신용도, 신청 임대주택의 부채비율(등록 시 존속 중인 임대차계약이 있는 경우 해당 임대보증금을 포함하여 산정하고, 임대차계약이 없는 경우에는 등록을 신청하려는 자로부터 등록 이후 책정하려는 임대차계약의 임대보증금의 상한을 제출받아 산정한다) 등을 고려하여 **「임대보증금에 대한 보증」**에 따른 임대보증금 보증 가입이 현저히 곤란하다고 판단되는 경우
2. 해당 주택이 소규모주택정비사업으로 인하여 **「임대의무기간 및 양도 등」**의 임대의무기간 내 멸실 우려가 있다고 판단되는 경우
3. 해당 신청인의 국세 또는 지방세 체납 기간, 금액 등을 고려할 때 임차인에 대한 보증금반환채무의 이행이 현저히 곤란한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

「임대사업자 등록의 말소」

① 시장·군수·구청장은 임대사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 등록의 전부 또는 일부를 말소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 등록의 전부 또는 일부를 말소하여야 한다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 경우
2. 임대사업자가 **「임대사업자의 등록」**에 따라 등록한 후 대통령령으로 정하는 일정 기간 안에 민간임대주택을 취득하지 아니하는 경우
3. 제5조제1항에 따라 등록한 날부터 3개월이 지나기 전(임대주택으로 등록된 이후 체결한 임대차계약이 있는 경우에는 그 임차인의 동의가 있는 경우로 한정한다) 또는 **「임대의무기간 및 양도 등」**의 임대의무기간이 지난 후 등록 말소를 신청하는 경우
4. **「임대사업자의 등록」**제6항의 등록기준을 갖추지 못한 경우
5. **「임대의무기간 및 양도 등」**제2항 또는 제6항에 따라 민간임대주택을 양도한 경우
6. **「임대의무기간 및 양도 등」**제4항에 따라 민간임대주택을 양도한 경우
7. **「임대료」**에 따른 임대조건을 위반한 경우
8. **「임대차계약의 해제·해지 등」**을 위반하여 임대차계약을 해제·해지하거나 재계약을 거절한 경우
9. **「준주택의 용도제한」**의 준주택에 대한 용도제한을 위반한 경우
10. **「임대사업자의 설명의무」**제1항제2호에 따른 설명이나 정보를 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 제공한 경우
11. **「임대의무기간 및 양도 등」**에도 불구하고 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률에 따라 개정되기 전의 것)을 말한다. 이하 이 조에서 같다) **「정의」**제5호의 장기일반민간임대주택 중 아파트(**「정의」**제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 임대하는 민간매입임대주택 또는 **「정의」**제6호의 단기민간임대주택에 대하여 임대사업자가 임대의무기간 내 등록 말소를 신청(신청 당시 체결된 임대차계약이 있는 경우 임차인의 동의가 있는 경우로 한정한다)하는 경우
12. 임대사업자가 보증금 반환을 지연하여 임차인의 피해가 명백히 발생하였다고 대통령령으로 정하는 경우
13. **「임대차계약 신고」**에 따른 임대차계약 신고 또는 변경신고를 하지 아니하여 시장·군수·구청장이 **「보고·검사 등」**제1항에 따라 보고를 하게 하였으나 거짓으로 보고하거나 3회 이상 불응한 경우
14. **「임대보증금에 대한 보증」**제1항에 따른 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
15. 국세 또는 지방세를 체납하여 보증금반환채무의 이행과 관련한 임차인의 피해가 명백히 예상되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
16. 임차인에 대한 보증금반환채무의 이행과 관련하여 **「사기」**의 죄를 범하여 금고 이상의 실형(집행유예를 포함한다)을 선고받고 그 형이 확정된 경우

(임대사업자의 등록)

① 주택을 임대하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)에게 등록을 신청할 수 있다. 다만, 외국인은 국내에 체류하는 자로서 **「체류자격」**의 체류자격에 따른 활동범위를 고려하여 대통령령으로 정하는 체류자격에 해당하는 경우에 한정하여 등록을 신청할 수 있다.

② 제1항에 따라 등록하는 경우 다음 각 호에 따라 구분하여야 한다.

1. 삭제 <2018. 1. 16.>
2. 민간건설임대주택 및 민간매입임대주택
3. 공공지원민간임대주택, 장기일반민간임대주택

③ 제1항에 따라 등록한 자가 그 등록한 사항을 변경하고자 할 경우 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 다만, 임대주택 면적을 10퍼센트 이하의 범위에서 증축하는 등 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항은 신고하지 아니하여도 된다.

④ 시장·군수·구청장은 제3항에 따른 신고를 받은 날부터 7일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 한다.

⑤ 시장·군수·구청장이 제4항에서 정한 기간 내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장을 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간(민원 처리 관련 법령에 따라 처리기간이 연장 또는 재연장된 경우에는 해당 처리기간을 말한다)이 끝난 날의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 본다.

⑥ 제1항부터 제5항까지에 따른 등록 및 신고의 기준과 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑦ 시장·군수·구청장이 제1항에 따라 등록신청을 받은 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 해당 등록신청을 거부할 수 있다.

1. 해당 신청인의 신용도, 신청 임대주택의 부채비율(등록 시 존속 중인 임대차계약이 있는 경우 해당 임대보증금을 포함하여 산정하고, 임대차계약이 없는 경우에는 등록을 신청하려는 자로부터 등록 이후 책정하려는 임대차계약의 임대보증금의 상한을 제출받아 산정한다) 등을 고려하여 **「임대보증금에 대한 보증」**에 따른 임대보증금 보증 가입이 현저히 곤란하다고 판단되는 경우
2. 해당 주택이 소규모주택정비사업으로 인하여 **「임대의무기간 및 양도 등」**의 임대의무기간 내 멸실 우려가 있다고 판단되는 경우
3. 해당 신청인의 국세 또는 지방세 체납 기간, 금액 등을 고려할 때 임차인에 대한 보증금반환채무의 이행이 현저히 곤란한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

17. 그 밖에 민간임대주택으로 계속 임대하는 것이 어렵다고 인정하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

(임대의무기간 및 양도 등)

① 임대사업자는 임대사업자 등록일 등 대통령령으로 정하는 시점부터 **J정의J**제4호 또는 제5호의 규정에 따른 기간(이하 “임대의무기간”이라 한다) 동안 민간임대주택을 계속 임대하여야 하며, 그 기간이 지나지 아니하면 이를 양도할 수 없다.

② 제1항에도 불구하고 임대사업자는 임대의무기간 동안에도 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고한 후 민간임대주택을 다른 임대사업자에게 양도할 수 있다. 이 경우 양도받는 자는 양도하는 자의 임대사업자로서의 지위를 포괄적으로 승계하며, 이러한 뜻을 양수도계약서에 명시하여야 한다.

③ 임대사업자가 임대의무기간이 지난 후 민간임대주택을 양도하려는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 이 경우 양도받는 자가 임대사업자로 등록하는 경우에는 제2항 후단을 적용한다.

④ 제1항에도 불구하고 임대사업자는 임대의무기간 중에도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 임대의무기간 내에도 계속 임대하지 아니하고 말소하거나, 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 허가를 받아 임대사업자가 아닌 자에게 민간임대주택을 양도할 수 있다.

1. 부도, 파산, 그 밖의 대통령령으로 정하는 경제적 사정 등으로 임대를 계속할 수 없는 경우
2. 공공지원임대주택을 20년 이상 임대하기 위한 경우로서 필요한 운영비용 등을 마련하기 위하여 **J용적률의 완화로 건설되는 주택의 공급 등J**제1항제4호에 따라 20년 이상 공급하기로 한 주택 중 일부를 10년 임대 이후 매각하는 경우
3. **J임대사업자 등록의 말소J**제1항제11호에 따라 말소하는 경우

⑤ 임대사업자가 제2항에 따라 임대의무기간 동안 다른 임대사업자에게 민간임대주택을 양도하기 위하여 신고하거나 제3항에 따라 임대의무기간이 지난 후 공공지원민간임대주택을 양도하기 위하여 신고하는 경우 시장·군수·구청장은 그 내용을 검토하여 이 법에 적합하면 신고를 수리하여야 한다.

⑥ 임대사업자는 제3항에 따라 신고된 장기일반민간임대주택과 제5항에 따라 신고가 수리된 공공지원민간임대주택을 양도할 수 있다.

(임대료)

① 임대사업자가 민간임대주택을 임대하는 경우에 최초 임대료는 다음 각 호의 임대료와 같다.

1. 공공지원민간임대주택의 경우: 주거지원대상자 등의 주거안정을 위하여 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 임대사업자가 정하는 임대료
2. 장기일반민간임대주택의 경우: 임대사업자가 정하는 임대료. 다만, **J임대사업자의 등록J**에 따른 민간임대주택 등록 당시 존속 중인 임대차계약(이하 “종전임대차계약”이라 한다)이 있는 경우에는 그 종전임대차계약에 따른 임대료

② 임대사업자는 임대기간 동안 임대료의 증액을 청구하는 경우에는 임대료의 5퍼센트의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률, 임대주택 세대 수 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 증액 비율을 초과하여 청구해서는 아니 된다.

③ 제2항에 따른 임대료 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 임대료의 증액이 있을 후 1년 이내에는 하지 못한다.

④ 임대사업자가 제2항에 따라 임대료의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우의 적용기준은 국토교통부령으로 정한다.

⑤ 임대사업자는 임대료를 현금 또는 신용카드, 직불카드, 선불카드를 이용한 결제로 받을 수 있다.

(임대차계약의 해제·해지 등)

① 임대사업자는 임차인의 임무를 위반하거나 임대료를 계속하지

① 임대사업자는 임차인이 직무를 귀반하거나 임대사를 세척하기 어려운 경우 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생한 때를 제외하고는 임대사업자로 등록되어 있는 기간 동안 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 없다.

② 임차인은 시장·군수·구청장이 임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 임대차계약을 해제하거나 해지할 수 있다.

(준주택의 용도제한)

① 민간임대주택으로 등록된 준주택은 주거용이 아닌 용도로 사용할 수 없다.

② 시장·군수·구청장은 민간임대주택으로 등록된 준주택이 주거용으로 사용되고 있는지를 확인하기 위하여 필요한 경우 임대사업자 및 임차인에게 필요한 서류 등의 제출을 요구할 수 있고, 소속 공무원으로 하여금 해당 준주택에 출입하여 조사하게 하거나 관계인에게 필요한 질문을 하게 할 수 있다. 이 경우 임대사업자 및 임차인은 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

(임대사업자의 설명의무)

① 민간임대주택에 대한 임대차계약을 체결하거나 월임대료를 임대보증금으로 전환하는 등 계약내용을 변경하는 경우에는 임대사업자는 다음 각 호의 사항을 임차인에게 설명하고 이를 확인 받아야 한다.

1. 「임대보증금에 대한 보증」에 따른 임대보증금에 대한 보증의 보증기간 등 대통령령으로 정하는 사항
2. 민간임대주택의 선순위 담보권, 국세·지방세의 체납사실 등 권리관계에 관한 사항. 이 경우 등기부등본 및 납세증명서를 제시하여야 한다.
3. 임대의무기간 중 남아 있는 기간과 「임대차계약의 해제·해지 등」에 따른 임대차계약의 해제·해지 등에 관한 사항
4. 「임대료」제2항에 따른 임대료 증액 제한에 관한 사항

② 민간임대주택에 둘 이상의 임대차계약이 존재하는 등 대통령령으로 정하는 사유에 해당하는 경우 임대사업자는 그 주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 자에게 「**확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등**」제2항에 따라 확정일자부에 기재된 주택의 차임 및 보증금 등의 정보를 제공하여야 한다.

③ 제1항에 따른 설명 및 확인의 방법, 절차 등과 제2항에 따른 제공 정보의 범위, 정보제공의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

(정의)

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “민간임대주택”이란 임대 목적으로 제공하는 주택[토지를 임차하여 건설된 주택 및 오피스텔 등 대통령령으로 정하는 준주택(이하 “준주택”이라 한다) 및 대통령령으로 정하는 일부만을 임대하는 주택을 포함한다. 이하 같다]으로서 임대사업자가 「**임대사업자의 등록**」에 따라 등록된 주택을 말하며, 민간건설임대주택과 민간매입임대주택으로 구분한다.

2. “민간건설임대주택”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 말한다.

가. 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택

나. 주택건설사업자가 「주택법」 제15조에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 사용검사 때까지 분양되지 아니하여 임대하는 주택

3. “민간매입임대주택”이란 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.

4. “공공지원민간임대주택”이란 임대사업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 이 법에 따른 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택을 말한다.

가. 주택도시시기금(이하 “주택도시시기금”이라 한다)의 출자를 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택

나. 중전부동산(이하 “중전부동산”이라 한다)을 매입 또는 임차하여 건설하는 민간임대주택

다. 「**국토의 계획 및 이용에 관한 법률**」 등에 관한 특례」제2호에 따라 용적률을 완화 받거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 용도지역 변경을 통하여 용적률을 완화 받

- 아 건설하는 민간임대주택
- 라. **「촉진지구의 지정」**에 따라 지정되는 공공지원민간임대주택 공급촉진지구에서 건설하는 민간임대주택
- 마. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 공공지원을 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택
5. “장기일반민간임대주택”이란 임대사업자가 공공지원민간임대주택이 아닌 주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택[아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 임대하는 민간매입임대주택은 제외한다]을 말한다.
6. 삭제 <2020. 8. 18.>
7. “임대사업자”란 공공주택사업자(이하 “공공주택사업자”라 한다)가 아닌 자로서 1호 이상의 민간임대주택을 취득하여 임대하는 사업을 할 목적으로 **「임대사업자의 등록」**에 따라 등록한 자를 말한다.
8. 삭제 <2018. 1. 16.>
9. 삭제 <2018. 1. 16.>
10. “주택임대관리업”이란 주택의 소유자로부터 임대관리를 위탁받아 관리하는 업을 말하며, 다음 각 목으로 구분한다.
- 가. 자기관리형 주택임대관리업: 주택의 소유자로부터 주택을 임차하여 자기책임으로 전대하는 형태의 업
- 나. 위탁관리형 주택임대관리업: 주택의 소유자로부터 수수료를 받고 임대료 부과·징수 및 시설물 유지·관리 등을 대행하는 형태의 업
11. “주택임대관리업자”란 주택임대관리업을 하기 위하여 **「주택임대관리업의 등록」**제1항에 따라 등록한 자를 말한다.
12. “공공지원민간임대주택 공급촉진지구”란 공공지원민간임대주택의 공급을 촉진하기 위하여 **「촉진지구의 지정」**에 따라 지정하는 지구를 말한다.
13. “역세권등”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설부터 1킬로미터 거리 이내에 위치한 지역을 말한다. 이 경우 특별시장·광역시·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 해당 지방자치단체의 조례로 그 거리를 50퍼센트의 범위에서 증감하여 달리 정할 수 있다.
- 가. 철도역
- 나. 환승시설
- 다. 산업단지
- 라. 인구집중유발시설로서 대통령령으로 정하는 시설
- 마. 그 밖에 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 시설
14. “주거지원대상자”란 청년·신혼부부 등 주거지원이 필요한 사람으로서 국토교통부령으로 정하는 요건을 충족하는 사람을 말한다.
15. “복합지원시설”이란 공공지원민간임대주택에 거주하는 임차인 등의 경제활동과 일상생활을 지원하는 시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.

(정의)

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “주택”이란 세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분한다.
2. “단독주택”이란 1세대가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.
3. “공동주택”이란 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.
4. “준주택”이란 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을 말하며, 그 범위와 종류는 대통령령으로 정한다.
5. “국민주택”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택으로서 국민주택규모 이하인 주택을 말한다.
 - 가. 국가·지방자치단체, 한국토지주택공사(이하 “한국토지주택공사”라 한다) 또는 **「설립」**에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)가 건설하는 주택
 - 나. 국가·지방자치단체의 재정 또는 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택
6. “국민주택규모”란 주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 “주거

전용면적”이라 한다)이 1호 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택(수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100제곱미터 이하인 주택을 말한다)을 말한다. 이 경우 주거전용면적의 산정방법은 국토교통부령으로 정한다.

7. “민영주택”이란 국민주택을 제외한 주택을 말한다.

8. “임대주택”이란 임대를 목적으로 하는 주택으로서, 공공임대주택과 민간임대주택으로 구분한다.

9. “토지임대부 분양주택”이란 토지의 소유권은 「**사업계획의 승인**」에 따른 사업계획의 승인을 받아 토지임대부 분양주택 건설 사업을 시행하는 자가 가지고, 건축물 및 복리시설 등에 대한 소유권[건축물의 전유부분에 대한 구분소유권은 이를 분양받은 자가 가지고, 건축물의 공용부분·부속건물 및 복리시설은 분양받은 자들이 공유한다]은 주택을 분양받은 자가 가지는 주택을 말한다.

10. “사업주체”란 「**사업계획의 승인**」에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 그 사업을 시행하는 다음 각 목의 자를 말한다.

가. 국가·지방자치단체

나. 한국토지주택공사 또는 지방공사

다. 「**주택건설사업 등의 등록**」에 따라 등록된 주택건설사업자 또는 대지조성사업자

라. 그 밖에 이 법에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자

11. “주택조합”이란 많은 수의 구성원이 제15조에 따른 사업계획의 승인을 받아 주택을 마련하거나 「**리모델링의 허가 등**」에 따라 리모델링하기 위하여 결성하는 다음 각 목의 조합을 말한다.

가. 지역주택조합: 다음 구분에 따른 지역에 거주하는 주민이 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합

1) 서울특별시·인천광역시 및 경기도

2) 대전광역시·충청남도 및 세종특별자치시

3) 충청북도

4) 광주광역시 및 전라남도

5) 전라북도

6) 대구광역시 및 경상북도

7) 부산광역시·울산광역시 및 경상남도

8) 강원도

9) 제주특별자치도

나. 직장주택조합: 같은 직장의 근로자가 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합

다. 리모델링주택조합: 공동주택의 소유자가 그 주택을 리모델링하기 위하여 설립한 조합

12. “주택단지”란 「**사업계획의 승인**」에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단의 토지를 말한다. 다만, 다음 각 목의 시설로 분리된 토지는 각각 별개의 주택단지로 본다.

가. 철도·고속도로·자동차전용도로

나. 폭 20미터 이상인 일반도로

다. 폭 8미터 이상인 도시계획예정도로

라. 가목부터 다목까지의 시설에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설

13. “부대시설”이란 주택에 딸린 다음 각 목의 시설 또는 설비를 말한다.

가. 주차장, 관리사무소, 담장 및 주택단지 안의 도로

나. 건축설비

다. 가목 및 나목의 시설·설비에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설 또는 설비

14. “복리시설”이란 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 다음 각 목의 공동시설을 말한다.

가. 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당

나. 그 밖에 입주자 등의 생활복리를 위하여 대통령령으로 정하는 공동시설

15. “기반시설”이란 기반시설을 말한다.

16. “기간시설”이란 도로·상하수도·전기시설·가스시설·통신시설·지역난방시설 등을 말한다.

17. “간선시설”이란 도로·상하수도·전기시설·가스시설·통신시설 및 지역난방시설 등 주택단지(둘 이상의 주택단지를 동시에 개발하는 경우에는 각각의 주택단지를 말한다) 안의 기간시설

늘 그 주택단지 밖에 있는 같은 종류의 기간시설에 연결시키는 시설을 말한다. 다만, 가스시설·통신시설 및 지역난방시설의 경우에는 주택단지 안의 기간시설을 포함한다.

18. “공구”란 하나의 주택단지에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 둘 이상으로 구분되는 일단의 구역으로, 착공신고 및 사용검사를 별도로 수행할 수 있는 구역을 말한다.

19. “세대구분형 공동주택”이란 공동주택의 주택 내부 공간의 일부를 세대별로 구분하여 생활이 가능한 구조로 하되, 그 구분된 공간의 일부를 구분소유 할 수 없는 주택으로서 대통령령으로 정하는 건설기준, 설치기준, 면적기준 등에 적합한 주택을 말한다.

20. “도시형 생활주택”이란 30세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택을 말한다.

21. “에너지절약형 친환경주택”이란 저에너지 건물 조성기술 등 대통령령으로 정하는 기술을 이용하여 에너지 사용량을 절감하거나 이산화탄소 배출량을 저감할 수 있도록 건설된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.

22. “건강친화형 주택”이란 건강하고 쾌적한 실내환경의 조성을 위하여 실내공기의 오염물질 등을 최소화할 수 있도록 대통령령으로 정하는 기준에 따라 건설된 주택을 말한다.

23. “장수명 주택”이란 구조적으로 오랫동안 유지·관리될 수 있는 내구성을 갖추고, 입주자의 필요에 따라 내부 구조를 쉽게 변경할 수 있는 가변성과 수리 용이성 등이 우수한 주택을 말한다.

24. “공공택지”란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공공사업에 의하여 개발·조성되는 공동주택이 건설되는 용지를 말한다.

가. 「**토지에의 출입 등**」제2항에 따른 국민주택건설사업 또는 대지조성사업

나. 주택건설등 사업자가 「**실적보고 및 관련 자료의 공개**」제5항에 따라 활용하는 택지는 제외한다.

다. 산업단지개발사업

라. 공공주택지구조성사업

마. 「**민간임대주택에 관한 특별법**」에 따른 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 조성사업(「**시행자**」제1항제2호에 해당하는 시행자가 「**토지등의 수용 등**」에 따른 수용 또는 사용의 방식으

로 시행하는 사업만 해당한다)

바. 「**도시개발법**」에 따른 도시개발사업[「**시행자 등**」제1항제1호부터 제4호까지의 시행자 또는 같은 항 제11호에 해당하는 시행자(같은 법 제11조제1항제1호부터 제4호까지의 시행자가 100분의 50을 초과하여 출자한 경우에 한정한다)가 「**도시개발사업의 시행 방식**」에 따른 수용 또는 사용의 방식으로 시행하는 사업과 혼용방식 중 수용 또는 사용의 방식이 적용되는 구역에서 시행하는 사업만 해당한다]

사. 경제자유구역개발사업(수용 또는 사용의 방식으로 시행하는 사업과 혼용방식 중 수용 또는 사용의 방식이 적용되는 구역에서 시행하는 사업만 해당한다)

아. 혁신도시개발사업

자. 행정중심복합도시건설사업

차. 공익사업으로서 대통령령으로 정하는 사업

25. “리모델링”이란 「**리모델링의 허가 등**」제1항 및 제2항에 따라 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다.

가. 대수선

나. 「**사용검사 등**」에 따른 사용검사일(주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일을 말한다) 또는 건축물대장 중 집합건축물대장의 전유부분의 면적을 말한다)의 30퍼센트 이내(세대의 주거전용면적이 85제곱미터 미만인 경우에는 40퍼센트 이내)에서 증축하는 행위. 이 경우 공동주택의 기능 향상 등을 위하여 공용부분에 대하여도 별도로 증축할 수 있다.

다. 나목에 따른 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 15퍼센트 이내에서 세대수를 증가하는 증축 행위(이하 “세대수 증가형 리모델링”이라 한다). 다만, 수직으로 증축하는 행위(이하 “수직증축형 리모델링”이라 한다)는 다음 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.

1) 최대 3개층 이하로서 대통령령으로 정하는 범위에서 증축할 것

2) 리모델링 대상 건축물의 구조도 보유 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖추는 것

26. “리모델링 기본계획”이란 세대수 증가형 리모델링으로 인한 도시과밀, 이주수요 집중 등을 체계적으로 관리하기 위하여 수립

하는 계획을 말한다.

27. “입주자”란 다음 각 목의 구분에 따른 자를 말한다.

가. 「주택건설사업의 등록말소 등」·「주택의 공급」·「분양가상
한제 적용주택 등의 입주자의 거주무 등」·「주택의 전매행위
제한 등」·「주택정책 관련 자료 등의 종합관리」·「체납된 분양
대금 등의 강제징수」 및 「벌칙」의 경우: 주택을 공급받는 자
나. 「리모델링의 허가 등」의 경우: 주택의 소유자 또는 그 소유
자를 대리하는 배우자 및 직계존비속

28. “사용자”란 사용자를 말한다.

29. “관리주체”란 관리주체를 말한다.

(임대차계약 신고)

① 임대사업자는 민간임대주택의 임대차기간, 임대료 및 임차인
(준주택에 한정한다) 등 대통령령으로 정하는 임대차계약에 관
한 사항을 임대차 계약을 체결한 날(종전임대차계약이 있는 경우
민간임대주택으로 등록한 날을 말한다) 또는 임대차 계약을 변경
한 날부터 3개월 이내에 시장·군수·구청장에게 신고 또는 변
경신고를 하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 100세대 이상의 공동주택을 임대하는
임대사업자가 임대차계약에 관한 사항을 변경하여 신고하는 경
우에는 변경예정일 1개월 전까지 신고하여야 한다.

③ 시장·군수·구청장은 제2항에 따라 신고된 임대료가 「임대
료」제2항에 따른 증액 비율을 초과하여 증액되었거나 해당 지역
의 경제적 사정 변동 등으로 조정될 필요가 있다고 인정하는 경
우에는 임대료를 조정하도록 권고할 수 있다.

④ 제3항에 따른 조정권고를 받은 임대사업자는 권고사항을 통
지받은 날부터 10일 이내에 재신고하여야 한다.

⑤ 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 신고 또는 제4항에 따른
재신고를 받거나 제2항에 따른 신고를 받고 조정권고하지 아니
한 경우 그 내용을 검토하여 이 법에 적합하면 신고를 수리하여
야 한다.

⑥ 제1항, 제2항 및 제4항에 따른 신고의 절차 등에 필요한 사항은
대통령령으로 정한다.

(보고·검사 등)

① 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 필요하다고 인정
할 때에는 임대사업자, 주택임대관리업자, 그 밖에 이 법에 따른
인가·승인 또는 등록을 한 자에게 필요한 보고를 하게 하거나
관계 공무원으로 하여금 사업장에 출입하여 필요한 검사를 하게
할 수 있다.

② 제1항에 따른 검사를 할 때에는 검사 7일 전까지 검사 일시,
검사 이유 및 검사 내용 등 검사계획을 검사를 받을 자에게 알려
야 한다. 다만, 긴급한 경우나 사전에 통지하면 증거인멸 등으로
검사 목적을 달성할 수 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니
하다.

③ 제1항에 따라 검사를 하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표
를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

④ 지방자치단체의 장은 「임대사업자의 등록」에 따른 임대주택
등록실적, 「임대차계약 신고」에 따른 임대조건 등 대통령령으로
정한 사항에 대하여 분기마다 그 분기가 끝나는 달의 다음 달 말
일까지 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

(임대보증금에 대한 보증)

① 임대사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 민간임대주
택을 임대하는 경우 임대보증금에 대한 보증에 가입하여야 한다.

1. 민간건설임대주택

2. 「토지 등의 우선 공급」제6항에 따라 분양주택 전부를 우선
공급받아 임대하는 민간매입임대주택

3. 동일 주택단지에서 100호 이상으로서 대통령령으로 정하는
호수 이상의 주택을 임대하는 민간매입임대주택(제2호에 해당하
는 민간매입임대주택은 제외한다)

4. 제2호와 제3호 외의 민간매입임대주택

② 제1항에 따른 보증에 가입하는 경우 보증대상은 임대보증금 전액으로 한다. 다만, 임대사업자가 사용검사 전에 임차인을 모집하는 경우 임차인을 모집하는 날부터 사용검사를 받는 날까지의 보증대상액은 임대보증금 중 사용검사 이후 납부하는 임대보증금을 제외한 금액으로 한다.

③ 제2항에도 불구하고 다음 각 호에 모두 해당하는 경우에는 담보권이 설정된 금액과 임대보증금을 합한 금액에서 주택가격의 100분의 60에 해당하는 금액을 뺀 금액 이상으로 대통령령에서 정하는 금액을 보증대상으로 할 수 있다. 이 경우 주택가격의 산정방법은 대통령령으로 정한다.

1. 근저당권이 세대별로 분리된 경우(근저당권이 주택단지에 설정된 경우에는 근저당권의 공동담보를 해제하고, 채권최고액을 감액하는 근저당권 변경등기의 방법으로 할 수 있다)
2. 임대사업자가 임대보증금보다 선순위인 제한물권(다만, 제1호에 따라 세대별로 분리된 근저당권은 제외한다), 압류·가압류·가처분 등을 해소한 경우
3. 전세권이 설정된 경우 또는 임차인이 대항요건과 확정일자를 갖춘 경우
4. 임차인이 이 항 각 호 외의 부분 전단에 따른 대통령령으로 정하는 금액을 보증대상으로 하는 데 동의한 경우
5. 그 밖에 제1호에서 제4호까지에 준하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

④ 제1항에 따른 보증의 가입기간은 다음 각 호의 시점부터 **임대사업자 등록의 말소**에 따라 임대사업자 등록이 말소되는 날(임대사업자 등록이 말소되는 날에 임대 중인 경우에는 임대차계약이 종료되는 날로 한다)까지로 한다. 이 경우 임대사업자는 제1항에 따른 보증의 수수료를 1년 단위로 재산정하여 분할납부할 수 있다.

1. 제1항제1호 및 제2호에 해당하는 민간임대주택: 사용검사를 받은 날(사용검사 전에 임차인을 모집하는 경우에는 그 날을 말한다)
2. 제1호 이외의 민간임대주택 중 등록일에 존속 중인 임대차계약이 있는 경우: 민간임대주택 등록일
3. 제1호 이외의 민간임대주택 중 등록일에 존속 중인 임대차계약이 없는 경우: 민간임대주택 등록일 이후 최초 임대차계약 개시일

⑤ 제1항에 따른 보증에 가입한 임대사업자가 가입 후 1년이 지났으나 제4항에 따라 재산정한 보증수수료를 보증회사에 납부하지 아니하는 경우에는 보증회사는 그 보증계약을 해지할 수 있다. 다만, 임차인이 보증수수료를 납부하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑥ 제1항에 따라 임대사업자가 보증에 가입하거나 제5항에 따라 보증회사가 보증계약을 해지하는 경우 보증회사는 보증 가입 또는 보증계약 해지 사실을 시장·군수·구청장에게 알리고, 관련 자료를 제출하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 관련 자료를 제공하여야 한다.

⑦ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니할 수 있다.

1. 임대보증금이 금액 이하이고 임차인이 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니하는 것에 동의한 경우
2. 임대사업자가 **기존주택의 임차**에 따라 기존주택을 임차하는 공공주택사업자와 임대차계약을 체결하는 경우로서 해당 공공주택사업자가 보증 가입 등 임대보증금 회수를 위하여 필요한 조치를 취한 경우
3. 임차인이 보증회사 및 이에 준하는 기관에서 운영하는 전세금 반환을 보장하는 보증에 가입하였고, 임대사업자가 해당 보증의 보증수수료를 임차인에게 전부 지급한 경우

⑧ 제1항에 따른 보증에 가입하는 경우 보증수수료의 납부방법, 소요 비용의 부담비율, 보증대상 임대보증금의 범위, 보증의 가입·유지·탈퇴 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

(사기)

㉠ 사라는 기마차업 재무이 교보르 바거나 재사사이 니이으 최드

한 자는 10년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

②전항의 방법으로 제삼자로 하여금 재물의 교부를 받게 하거나 재산상의 이익을 취득하게 한 때에도 전항의 형과 같다.

「주택임대관리업의 등록」

① 주택임대관리업을 하려는 자는 시장·군수·구청장에게 등록할 수 있다. 다만, 100호 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 규모 이상으로 주택임대관리업을 하려는 자[국가, 지방자치단체, 공공기관(이하 “공공기관”이라 한다), 「설립」제1항에 따라 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)는 제외한다]는 등록하여야 한다.

(설립)

① 지방자치단체는 「적용 범위」에 따른 사업을 효율적으로 수행하기 위하여 필요한 경우에는 지방공사(이하 “공사”라 한다)를 설립할 수 있다. 이 경우 공사를 설립하기 전에 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 도지사 및 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 행정안전부장관과, 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다)은 관할 특별시장·광역시장 및 도지사와 협의하여야 한다.

② 지방자치단체는 공사를 설립하는 경우 그 설립, 업무 및 운영에 관한 기본적인 사항을 조례로 정하여야 한다.

③ 지방자치단체는 공사를 설립하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 주민복지 및 지역경제에 미치는 효과, 사업성 등 지방공기업으로서의 타당성을 미리 검토하고 그 결과를 공개하여야 한다.

④ 제3항에 따른 타당성 검토는 전문 인력 및 조사·연구 능력 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 전문기관으로서 행정안전부장관이 지정·고시하는 기관에 의뢰하여 실시하여야 한다.

위임행정규칙

「주택임대관리업의 등록기준」

「주택임대관리업의 등록」에 따라 등록을 하려는 자는 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다.

1. 자본금(법인이 아닌 경우 자산평가액을 말한다)이 1억원 이상으로서 대통령령으로 정하는 금액 이상일 것
2. 주택관리사 등 대통령령으로 정하는 전문인력을 보유할 것
3. 사무실 등 대통령령으로 정하는 시설을 보유할 것

(주택임대관리업의 등록)

① 주택임대관리업을 하려는 자는 시장·군수·구청장에게 등록할 수 있다. 다만, 100호 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 규모 이상으로 주택임대관리업을 하려는 자[국가, 지방자치단체, 공공기관(이하 “공공기관”이라 한다), 「설립」제1항에 따라 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)는 제외한다]는 등록하여야 한다.

② 제1항에 따라 등록하는 경우에는 자기관리형 주택임대관리업과 위탁관리형 주택임대관리업을 구분하여 등록하여야 한다. 이 경우 자기관리형 주택임대관리업을 등록한 경우에는 위탁관리형 주택임대관리업도 등록한 것으로 본다.

③ 제1항에 따라 등록한 자가 등록한 사항을 변경하거나 말소하고자 할 경우 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 다만, 자본금의 증가 등 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항은 신고하지 아니하여도 된다.

④ 시장·군수·구청장은 제3항에 따른 신고를 받은 날부터 5일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 한다.

⑤ 시장·군수·구청장이 제4항에서 정한 기간 내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장을 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간(민원 처리 관련 법령에 따라 처리기간이 연장 또는 재연장된 경우에는 해당 처리기간을 말한다)이 끝난 날의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 본다.

⑥ 제1항부터 제5항까지의 등록 및 신고의 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「주택임대관리업의 결격사유」

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 주택임대관리업의 등록을 할 수 없다. 법인의 경우 그 임원 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람이 있을 때에도 또한 같다.

1. 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자
2. 피성년후견인 또는 피한정후견인
3. 「주택임대관리업의 등록말소 등」에 따라 주택임대관리업의 등록말소처분 결정이 확정된 자

(주택임대관리업의 등록말소 등)

① 시장·군수·구청장은 주택임대관리업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 등록을 말소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 전부 또는 일부의 정지를 명할 수 있다. 다만, 제1호, 제2호 또는 제6호에 해당하는 경우에는 그 등록을 말소하여

복이 필요한 우 2년이 지나지 아니한 사. 이 경우 증복이 필요한 사가 법인인 경우에는 말소 당시의 원인이 된 행위를 한 사람과 대표자를 포함한다.

4. 이 법, 「주택법」, 「공공주택 특별법」 또는 「공동주택관리법」을 위반하여 금고 이상의 실형을 선고받고 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 그 집행이 면제된 날부터 3년이 지나지 아니한 사람

5. 이 법, 「주택법」, 「공공주택 특별법」 또는 「공동주택관리법」을 위반하여 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 사람

야 한다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록을 한 경우
2. 영업정지기간 중에 주택임대관리업을 영위한 경우 또는 최근 3년간 2회 이상의 영업정지처분을 받은 자로서 그 정지처분을 받은 기간이 합산하여 12개월을 초과한 경우
3. 고의 또는 중대한 과실로 임대를 목적으로 하는 주택을 잘못 관리하여 임대인 및 임차인에게 재산상의 손해를 입힌 경우
4. 정당한 사유 없이 최종 위탁계약 종료일의 다음 날부터 1년 이상 위탁계약 실적이 없는 경우
5. 「주택임대관리업의 등록기준」에 따른 등록기준을 갖추지 못한 경우. 다만, 일시적으로 등록기준에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우는 그러하지 아니하다.
6. 「등록증 대여 등 금지」제1항을 위반하여 다른 자에게 자기의 명의 또는 상호를 사용하여 이 법에서 정한 사업이나 업무를 수행하게 하거나 그 등록증을 대여한 경우
7. 「보고·검사 등」에 따른 보고, 자료의 제출 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고한 경우

② 시장·군수·구청장은 주택임대관리업자가 제1항제3호부터 제5호까지 및 제7호 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 영업정지를 갈음하여 1천만원 이하의 과징금을 부과할 수 있다.

③ 시장·군수·구청장은 주택임대관리업자가 제2항에 따라 부과받은 과징금을 기한까지 내지 아니하면 「지방행정재제·부과금의 징수 등에 관한 법률」에 따라 징수한다.

④ 제1항에 따른 등록말소 및 영업정지처분에 관한 기준과 제2항에 따른 과징금을 부과하는 위반행위의 종류 및 위반 정도에 따른 과징금의 금액 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「주택임대관리업의 등록말소 등」

① 시장·군수·구청장은 주택임대관리업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 등록을 말소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 전부 또는 일부의 정지를 명할 수 있다. 다만, 제1호, 제2호 또는 제6호에 해당하는 경우에는 그 등록을 말소하여야 한다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록을 한 경우
2. 영업정지기간 중에 주택임대관리업을 영위한 경우 또는 최근 3년간 2회 이상의 영업정지처분을 받은 자로서 그 정지처분을 받은 기간이 합산하여 12개월을 초과한 경우
3. 고의 또는 중대한 과실로 임대를 목적으로 하는 주택을 잘못 관리하여 임대인 및 임차인에게 재산상의 손해를 입힌 경우
4. 정당한 사유 없이 최종 위탁계약 종료일의 다음 날부터 1년 이상 위탁계약 실적이 없는 경우
5. 「주택임대관리업의 등록기준」에 따른 등록기준을 갖추지 못한 경우. 다만, 일시적으로 등록기준에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우는 그러하지 아니하다.
6. 「등록증 대여 등 금지」제1항을 위반하여 다른 자에게 자기의 명의 또는 상호를 사용하여 이 법에서 정한 사업이나 업무를 수행하게 하거나 그 등록증을 대여한 경우
7. 「보고·검사 등」에 따른 보고, 자료의 제출 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고한 경우

「주택임대관리업의 등록기준」

「주택임대관리업의 등록」에 따라 등록을 하려는 자는 다음 각

호의 요건을 갖추어야 한다.

1. 자본금(법인이 아닌 경우 자산평가액을 말한다)이 1억원 이상으로서 대통령령으로 정하는 금액 이상일 것
2. 주택관리사 등 대통령령으로 정하는 전문인력을 보유할 것
3. 사무실 등 대통령령으로 정하는 시설을 보유할 것

「등록증 대여 등 금지」

① 주택임대관리업자는 다른 자에게 자기의 명의 또는 상호를 사용하여 이 법에서 정한 업무를 수행하게 하거나 그 등록증을 대여하여서는 아니 된다.

② 주택임대관리업자가 아닌 자는 주택임대관리업 또는 이와 유사한 명칭을 사용하지 못한다.

「보고·검사 등」

① 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 필요하다고 인정할 때에는 임대사업자, 주택임대관리업자, 그 밖에 이 법에 따른 인가·승인 또는 등록을 한 자에게 필요한 보고를 하게 하거나 관계 공무원으로 하여금 사업장에 출입하여 필요한 검사를 하게 할 수 있다.

② 제1항에 따른 검사를 할 때에는 검사 7일 전까지 검사 일시, 검사 이유 및 검사 내용 등 검사계획을 검사를 받을 자에게 알려야 한다. 다만, 긴급한 경우나 사전에 통지하면 증거인멸 등으로 검사 목적을 달성할 수 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제1항에 따라 검사를 하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

④ 지방자치단체의 장은 「임대사업자의 등록」에 따른 임대주택 등록실적, 「임대차계약 신고」에 따른 임대조건 등 대통령령으로 정한 사항에 대하여 분기마다 그 분기가 끝나는 달의 다음 달 말일까지 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

「주택임대관리업자의 업무 범위」

① 주택임대관리업자는 임대를 목적으로 하는 주택에 대하여 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 임대차계약의 체결·해제·해지·갱신 및 갱신거절 등
2. 임대료의 부과·징수 등
3. 임차인의 입주 및 명도·퇴거 등(「정의」제3호에 따른 중개업은 제외한다)

(정의)

이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “중개”라 함은 「중개대상물의 범위」에 따른 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실 변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다.
2. “공인중개사”라 함은 이 법에 의한 공인중개사자격을 취득한 자를 말한다.
3. “중개업”이라 함은 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말한다.
4. “개업공인중개사”라 함은 이 법에 의하여 중개사무소의 개설 등록을 한 자를 말한다.
5. “소속공인중개사”라 함은 개업공인중개사에 소속된 공인중개사(개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로서 공인중개사인 자를 포함한다)로서 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자를 말한다.
6. “중개보조원”이라 함은 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자를 말한다.

「주택임대관리업자의 현황 신고」

① 주택임대관리업자는 분기마다 그 분기가 끝나는 달의 다음 달 말일까지 자본금, 전문인력, 관리 호수 등 대통령령으로 정하는 정보를 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 이 경우 신고받은 시장·군수·구청장은 국토교통부장관에게 이를 보고하여야 한다.

② 제1항에 따른 신고 및 보고 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 국토교통부장관은 다음 각 호의 정보를 「임대주택정보체계」제1항에 따른 임대주택정보체계 등 대통령령으로 정하는 방식에 따라 공개할 수 있다.

1. 제1항 후단에 따라 보고받은 정보
2. 「보고·검사 등」에 따라 보고받은 정보

(임대주택정보체계)

① 국토교통부장관은 임대주택에 대한 국민의 정보 접근을 쉽게 하고 관련 통계의 정확성을 제고하며 부동산 정책 등에 활용하기 위하여 임대주택정보체계(이하 “정보체계”라 한다)를 구축·운영할 수 있다.

② 시장·군수·구청장과 공공주택사업자는 임대주택, 임대사업자(시행자를 포함한다), 임차인(공공임대주택에 한정한다), 임대차계약 등 대통령령으로 정하는 자료를 국토교통부령으로 정하는 절차 및 방법에 따라 국토교통부장관에게 제공하여야 한다.

③ 국토교통부장관은 정보체계상의 임대주택 등록자료와 임대주택 통계의 정확성을 제고하기 위하여 주민등록·국세·지방세 등 대통령령으로 정하는 자료를 관계 기관의 장에게 요청할 수 있다. 이 경우 관계 기관의 장은 자료의 사용 목적·방법, 자료 사용의 안전성 등을 검토하여 정당한 이유가 없으면 요청에 따라야 한다.

④ 지방자치단체의 장은 임대주택을 효율적으로 관리하기 위하여 정보체계에서 제공하는 자료를 활용할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관은 정보체계 운영을 위하여 불가피한 사유가 있거나 개인정보 보호를 위하여 필요하다고 인정할 때에는 제공하는 정보의 종류와 내용을 제한할 수 있다.

⑤ 제1항부터 제4항까지의 업무에 종사하고 있거나 종사하였던 자는 제2항부터 제4항까지의 규정에 따라 받은 정보 또는 자료를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 자 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다. 다만, 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우에는 제2항부터 제4항까지의 규정에 따라 받은 정보 또는 자료를 제공할 수 있다.

⑥ 국토교통부장관은 이 법에 따라 정보체계에 구축된 정보를 활용하는 경우 개인의 사생활의 비밀을 침해하지 아니하도록 정보를 보호하여야 한다.

⑦ 정보체계의 구축·운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

(보고·검사 등)

① 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 필요하다고 인정

① 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 필요하다고 인정할 때에는 임대사업자, 주택임대관리업자, 그 밖에 이 법에 따른 인가·승인 또는 등록을 한 자에게 필요한 보고를 하게 하거나 관계 공무원으로 하여금 사업장에 출입하여 필요한 검사를 하게 할 수 있다.

② 제1항에 따른 검사를 할 때에는 검사 7일 전까지 검사 일시, 검사 이유 및 검사 내용 등 검사계획을 검사를 받을 자에게 알려야 한다. 다만, 긴급한 경우나 사전에 통지하면 증거인멸 등으로 검사 목적을 달성할 수 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제1항에 따라 검사를 하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

④ 지방자치단체의 장은 「임대사업자의 등록」에 따른 임대주택 등록실적, 「임대차계약 신고」에 따른 임대조건 등 대통령령으로 정한 사항에 대하여 분기마다 그 분기가 끝나는 달의 다음 달 말일까지 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

「위·수탁계약서 등」

① 주택임대관리업자는 「주택임대관리업자의 업무 범위」의 업무를 위탁받은 경우 위·수탁계약서를 작성하여 주택의 소유자에게 교부하고 그 사본을 보관하여야 한다.

(주택임대관리업자의 업무 범위)

① 주택임대관리업자는 임대를 목적으로 하는 주택에 대하여 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 임대차계약의 체결·해제·해지·갱신 및 갱신거절 등
2. 임대료의 부과·징수 등
3. 임차인의 입주 및 명도·퇴거 등(「정의」제3호에 따른 중개업은 제외한다)

② 주택임대관리업자는 임대를 목적으로 하는 주택에 대하여 부수적으로 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.

1. 시설물 유지·보수·개량 및 그 밖의 주택관리 업무
2. 그 밖에 임차인의 주거 편의를 위하여 필요하다고 대통령령으로 정하는 업무

「보증상품의 가입」

① 자기관리형 주택임대관리업을 하는 주택임대관리업자는 임대인 및 임차인의 권리보호를 위하여 보증상품에 가입하여야 한다.

② 제1항에 따른 보증상품의 종류와 가입절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「자기관리형 주택임대관리업자의 의무」

임대사업자인 임대인이 자기관리형 주택임대관리업자에게 임대관리를 위탁한 경우 주택임대관리업자는 위탁받은 범위에서 이 법에 따른 임대사업자의 의무를 이행하여야 한다. 이 경우 제7장을 적용할 때에는 주택임대관리업자를 임대사업자로 본다.

「등록증 대여 등 금지」

① 주택임대관리업자는 다른 자에게 자기의 명의 또는 상호를 사용하여 이 법에서 정한 업무를 수행하게 하거나 그 등록증을 대여하여서는 아니 된다.

② 주택임대관리업자가 아닌 자는 주택임대관리업 또는 이와 유사한 명칭을 사용하지 못한다.

「민간임대주택의 건설」

민간임대주택의 건설은 「주택법」 또는 「건축법」에 따른다. 이 경우 관계 법률에서 「사업계획의 승인」에 따른 사업계획의 승인 또는 「건축허가」에 따른 건축허가 등을 준용하는 경우 그 법률을 포함한다.

(사업계획의 승인)

① 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사업계획승인권자(이하 “사업계획승인권자”라 한다. 국가 및 한국토지주택공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말하며, 이하 「사업계획의 승인」, 「사업계획의 이행 및 취소 등」, 「기만시설의 기부채납」, 「사업계획의 통합심의 등」, 「다른 법률에 따른

인가·허가 등의 의제 등」 및 「대지의 소유권 확보 등」에서 같다)에게 사업계획승인을 받아야 한다. 다만, 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 이상인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 「**대도시 등에 대한 특례 인정**」에 따라 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시(이하 “대도시”라 한다)의 시장

2. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 미만인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수

② 제1항에 따라 사업계획승인을 받으려는 자는 사업계획승인신청서에 주택과 그 부대시설 및 복리시설의 배치도, 대지조성공사설계도서 등 대통령령으로 정하는 서류를 첨부하여 사업계획승인권자에게 제출하여야 한다.

③ 주택건설사업을 시행하려는 자는 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택단지를 공구별로 분할하여 주택을 건설·공급할 수 있다. 이 경우 제2항에 따른 서류와 함께 다음 각 호의 서류를 첨부하여 사업계획승인권자에게 제출하고 사업계획승인을 받아야 한다.

1. 공구별 공사계획서
2. 입주자모집계획서
3. 사용검사계획서

④ 제1항 또는 제3항에 따라 승인받은 사업계획을 변경하려면 사업계획승인권자로부터 변경승인을 받아야 한다. 다만, 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 제1항 또는 제3항의 사업계획은 쾌적하고 문화적인 주거생활을 하는 데에 적합하도록 수립되어야 하며, 그 사업계획에는 부대시설 및 복리시설의 설치에 관한 계획 등이 포함되어야 한다.

⑥ 사업계획승인권자는 제1항 또는 제3항에 따라 사업계획을 승인하였을 때에는 이에 관한 사항을 고시하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 관할 시장·군수·구청장에게, 특별시장, 광역시장 또는 도지사는 관할 시장, 군수 또는 구청장에게 각각 사업계획승인서 및 관계 서류의 사본을 지체 없이 송부하여야 한다.

(건축허가)

① 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 21층 이상의 건축물 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 한다.

② 시장·군수는 제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축을 허가하려면 미리 건축계획서와 국토교통부령으로 정하는 건축물의 용도, 규모 및 형태가 표시된 기본설계도서를 첨부하여 도지사의 승인을 받아야 한다.

1. 제1항 단서에 해당하는 건축물. 다만, 도시환경, 광역교통 등을 고려하여 해당 도의 조례로 정하는 건축물은 제외한다.
2. 자연환경이나 수질을 보호하기 위하여 도지사가 지정·공고한 구역에 건축하는 3층 이상 또는 연면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 건축물로서 위락시설과 숙박시설 등 대통령령으로 정하는 용도에 해당하는 건축물
3. 주거환경이나 교육환경 등 주변 환경을 보호하기 위하여 필요하다고 인정하여 도지사가 지정·공고한 구역에 건축하는 위락시설 및 숙박시설에 해당하는 건축물

③ 제1항에 따라 허가를 받으려는 자는 허가신청서에 국토교통부령으로 정하는 설계도서와 제5항 각 호에 따른 허가 등을 받거나 신고를 하기 위하여 관계 법령에서 제출하도록 의무화하고 있는 신청서 및 구비서류를 첨부하여 허가권자에게 제출하여야 한다. 다만, 국토교통부장관이 관계 행정기관의 장과 협의하여 국토교통부령으로 정하는 신청서 및 구비서류는 「**착공신고 등**」에 따른 착공신고 전까지 제출할 수 있다.

④ 허가권자는 제1항에 따른 건축허가를 하고자 하는 때에 한국 건축그림이 주스 어브르 하이츠에야 한다. 다만, 다음 각 호의 신

건축위원회의 심의를 거처 건축허가를 하지 아니할 수 있다.

1. 위락시설이나 숙박시설에 해당하는 건축물의 건축을 허가하는 경우 해당 대지에 건축하려는 건축물의 용도·규모 또는 형태가 주거환경이나 교육환경 등 주변 환경을 고려할 때 부적합하다고 인정되는 경우
2. 자연재해위험개선지구 등 상습적으로 침수되거나 침수가 우려되는 지역에 건축하려는 건축물에 대하여 지하층 등 일부 공간을 주거용으로 사용하거나 거실을 설치하는 것이 부적합하다고 인정되는 경우

⑤ 제1항에 따른 건축허가를 받으면 다음 각 호의 허가 등을 받거나 신고를 한 것으로 보며, 공장건축물의 경우에는 「인가·허가 등의 의제」와 「공장의 건축허가」에 따라 관련 법률의 인·허가등이나 허가등을 받은 것으로 본다.

1. 「가설건축물」제3항에 따른 공사용 가설건축물의 축조신고
2. 「옹벽 등의 공작물예의 준용」에 따른 공작물의 축조신고
3. 「개발행위의 허가」에 따른 개발행위허가
4. 「도시·군계획시설사업의 시행자」제5항에 따른 시행자의 지정과 「실시계획의 작성 및 인가 등」제2항에 따른 실시계획의 인가
5. 산지일시사용허가·신고. 다만, 보전산지인 경우에는 도시지역만 해당된다.
6. 사도개설허가
7. 농지전용허가·신고 및 협의
8. 도로와 다른 시설의 연결 허가
9. 도로의 점용 허가
10. 하천점용 등의 허가
11. 배수설비의 설치신고
12. 개인하수처리시설의 설치신고
13. 상수도 공급신청
14. 자가용전기설비 공사계획의 인가 또는 신고
15. 수질오염물질 배출시설 설치의 허가나 신고
16. 대기오염물질 배출시설설치의 허가나 신고
17. 소음·진동 배출시설 설치의 허가나 신고
18. 배출시설 설치허가나 신고
19. 「행위허가」에 따른 행위허가
20. 도시공원의 점용허가
21. 특정토양오염관리대상시설의 신고
22. 「수산자원보호구역에서의 행위제한 등」제2항에 따른 행위의 허가
23. 초지전용의 허가 및 신고

⑥ 허가권자는 제5항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 다른 행정기관의 권한에 속하면 그 행정기관의 장과 미리 협의하여야 하며, 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 요청을 받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하여야 한다. 이 경우 관계 행정기관의 장은 제8항에 따른 처리기준이 아닌 사유를 이유로 협의를 거부할 수 없고, 협의 요청을 받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하지 아니하면 협의가 이루어진 것으로 본다.

⑦ 허가권자는 제1항에 따른 허가를 받은 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 허가를 취소하여야 한다. 다만, 제1호에 해당하는 경우로서 정당한 사유가 있다고 인정되면 1년의 범위에서 공사의 착수기간을 연장할 수 있다.

1. 허가를 받은 날부터 2년(「공장설립등의 승인」에 따라 공장의 신설·증설 또는 업종변경의 승인을 받은 공장은 3년) 이내에 공사에 착수하지 아니한 경우
2. 제1호의 기간 이내에 공사에 착수하였으나 공사의 완료가 불가능하다고 인정되는 경우
3. 「착공신고 등」에 따른 착공신고 전에 경매 또는 공매 등으로 건축주가 대지의 소유권을 상실한 때부터 6개월이 지난 이후 공사의 착수가 불가능하다고 판단되는 경우

⑧ 제5항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항과 「건축복합민원 일괄협의회」제1항의 관계 법령을 관장하는 중앙행정기관의 장은 그 처리기준을 국토교통부장관에게 통보하여야 한다. 처리기준을 변경한 경우에도 또한 같다.

⑨ 국토교통부장관은 제8항에 따라 처리기준을 통보받은 때에는 이를 통합하여 고시하여야 한다.

⑩ 「건축위원회」제1항에 따른 건축위원회의 심의를 받은 자가

심의 결과를 통지 받은 날부터 2년 이내에 건축허가를 신청하지 아니하면 건축위원회 심의의 효력이 상실된다.

⑩ 제1항에 따라 건축허가를 받으려는 자는 해당 대지의 소유권을 확보하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 건축주가 대지의 소유권을 확보하지 못하였으나 그 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우. 다만, 분양을 목적으로 하는 공동주택은 제외한다.
2. 건축주가 건축물의 노후화 또는 구조안전 문제 등 대통령령으로 정하는 사유로 건축물을 신축·개축·재축 및 리모델링을 하기 위하여 건축물 및 해당 대지의 공유자 수의 100분의 80 이상의 동의를 얻고 동意的한 공유자의 지분 합계가 전체 지분의 100분의 80 이상인 경우
3. 건축주가 제1항에 따른 건축허가를 받아 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하기 위하여 대통령령으로 정하는 호수 이상으로 건설·공급하는 경우에 한정한다.
4. 건축하려는 대지에 포함된 국유지 또는 공유지에 대하여 허가권자가 해당 토지의 관리청이 해당 토지를 건축주에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 경우
5. 건축주가 집합건물의 공용부분을 변경하기 위하여 결의가 있었음을 증명한 경우
6. 건축주가 집합건물을 재건축하기 위하여 결의가 있었음을 증명한 경우

「토지 등의 우선 공급」

① 국가·지방자치단체·공공기관 또는 지방공사가 그가 소유하거나 조성한 토지를 공급(매각 또는 임대를 말한다. 이하 이 조에서 같다)하는 경우에는 「국공유지 등의 우선 매각 및 임대」제1항에도 불구하고 민간임대주택을 건설하려는 임대사업자에게 우선적으로 공급할 수 있다.

(국공유지 등의 우선 매각 및 임대)

① 국가 또는 지방자치단체는 그가 소유하는 토지를 매각하거나 임대하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나의 목적으로 그 토지의 매수 또는 임차를 원하는 자가 있으면 그에게 우선적으로 그 토지를 매각하거나 임대할 수 있다.

1. 국민주택규모의 주택을 대통령령으로 정하는 비율 이상으로 건설하는 주택의 건설
2. 주택조합이 건설하는 주택(이하 “조합주택”이라 한다)의 건설
3. 제1호 또는 제2호의 주택을 건설하기 위한 대지의 조성

② 국가 또는 지방자치단체는 제1항에 따라 국가 또는 지방자치단체로부터 토지를 매수하거나 임차한 자가 그 매수일 또는 임차일로부터 2년 이내에 국민주택규모의 주택 또는 조합주택을 건설하지 아니하거나 그 주택을 건설하기 위한 대지조성사업을 시행하지 아니한 경우에는 환매하거나 임대계약을 취소할 수 있다.

「간선시설의 우선 설치」

「간선시설의 설치 및 비용의 상환」에 따라 간선시설을 설치하는 자는 민간임대주택 건설사업이나 민간임대주택 건설을 위한 대지조성사업에 필요한 간선시설을 다른 주택건설사업이나 대지조성사업보다 우선하여 설치하여야 한다.

(간선시설의 설치 및 비용의 상환)

① 사업주체가 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하는 경우 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하는 경우 다음 각 호에 해당하는 자는 각각 해당 간선시설을 설치하여야 한다. 다만, 제1호에 해당하는 시설로서 사업주체가 「사업계획의 승인」제1항 또는 제3항에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획에 포함하여 설치하려는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 지방자치단체: 도로 및 상하수도시설
2. 해당 지역에 전기·통신·가스 또는 난방을 공급하는 자: 전기시설·통신시설·가스시설 또는 지역난방시설
3. 국가: 우체통

② 제1항 각 호에 따른 간선시설은 특별한 사유가 없으면 「사용검사 등」제1항에 따른 사용검사일까지 설치를 완료하여야 한다.

③ 제1항에 따른 간선시설의 설치 비용은 설치무자가 부담한다. 이 경우 제1항제1호에 따른 간선시설의 설치 비용은 그 비용의 50퍼센트의 범위에서 국가가 보조할 수 있다.

④ 제3항에도 불구하고 제1항의 전기간선시설을 지중선로로 설치하는 경우에는 전기를 공급하는 자와 지중에 설치할 것을 요청하는 자가 각각 50퍼센트의 비율로 그 설치 비용을 부담한다. 다만, 사업지구 밖의 기간시설로부터 그 사업지구 안의 가장 가까

운 주택단지(사업지구 안에 1개의 주택단지가 있는 경우에는 그 주택단지를 말한다)의 경계선까지 전기간선시설을 설치하는 경우에는 전기를 공급하는 자가 부담한다.

⑤ 지방자치단체는 사업주체가 자신의 부담으로 제1항제1호에 해당하지 아니하는 도로 또는 상하수도시설(해당 주택건설사업 또는 대지조성사업과 직접적으로 관련이 있는 경우로 한정한다)의 설치를 요청할 경우에는 이에 따를 수 있다.

⑥ 제1항에 따른 간선시설의 종류별 설치 범위는 대통령령으로 정한다.

⑦ 간선시설 설치의무자가 제2항의 기간까지 간선시설의 설치를 완료하지 못할 특별한 사유가 있는 경우에는 사업주체가 그 간선시설을 자기부담으로 설치하고 간선시설 설치의무자에게 그 비용의 상환을 요구할 수 있다.

⑧ 제7항에 따른 간선시설 설치 비용의 상환 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 관한 특례

① 임대사업자가 전용면적 85제곱미터 이하의 민간임대주택을 100호 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 호수 이상 건설하기 위하여 사업 대상 토지 면적의 80퍼센트 이상을 매입한 경우(토지 소유자로부터 매입에 관한 동의를 받은 경우를 포함한다)로서 나머지 토지를 취득하지 아니하면 그 사업을 시행하기가 현저히 곤란해질 사유가 있는 경우에는 시·도지사에게 **「공익사업」** 제5호에 따른 지정을 요청할 수 있다. 이 경우 요청절차, 제출서류 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

(공익사업)

이 법에 따라 토지등을 취득하거나 사용할 수 있는 사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업이어야 한다.

1. 국방·군사에 관한 사업
2. 관계 법률에 따라 허가·인가·승인·지정 등을 받아 공익을 목적으로 시행하는 철도·도로·공항·항만·주차장·공영차고지·화물터미널·궤도·하천·제방·댐·운하·수도·하수도·하수종말처리·폐수처리·사방·방풍·방화·방조·방수·저수지·용수로·배수로·석유비축·송유·폐기물처리·전기·전기통신·방송·가스 및 기상 관측에 관한 사업
3. 국가나 지방자치단체가 설치하는 청사·공장·연구소·시험소·보건시설·문화시설·공원·수목원·광장·운동장·시장·묘지·화장장·도축장 또는 그 밖의 공공용 시설에 관한 사업
4. 관계 법률에 따라 허가·인가·승인·지정 등을 받아 공익을 목적으로 시행하는 학교·도서관·박물관 및 미술관 건립에 관한 사업
5. 국가, 지방자치단체, 지방공기업 또는 국가나 지방자치단체가 지정한 자가 임대나 양도의 목적으로 시행하는 주택 건설 또는 택지 및 산업단지 조성에 관한 사업
6. 제1호부터 제5호까지의 사업을 시행하기 위하여 필요한 도로, 교량, 전선로, 재료 적치장 또는 그 밖의 부속시설에 관한 사업
7. 제1호부터 제5호까지의 사업을 시행하기 위하여 필요한 주택, 공장 등의 이주단지 조성에 관한 사업
8. 그 밖에 별표에 규정된 법률에 따라 토지등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등에 관한 특례

「사업계획의 승인」에 따른 사업계획승인권자 또는 **「건축허가」**에 따른 허가권자(이하 “승인권자등”이라 한다)는 임대사업자가 공공지원민간임대주택을 건설하기 위하여 **「사업계획의 승인」**에 따른 사업계획승인을 신청하거나 **「건축허가」**에 따른 건축허가를 신청하는 경우에 관계 법령에도 불구하고 다음 각 호에 따라 완화된 기준을 적용할 수 있다. 다만, 공공지원민간임대주택과 공공지원민간임대주택이 아닌 시설을 같은 건축물로 건축하는 경우 전체 연면적 대비 공공지원민간임대주택 연면적의 비율이 50퍼센트 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율 이상인 경우에 한정한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따라 조례로 정한 건폐율에도 불구하고 같은 조 및 관계 법령에 따른 건폐율의 상한까지 완화
2. **「지구단위계획의 내용」**에 따라 지구단위계획에서 정한 용적률 또는 **「용도지역에서의 용적률」**에 따라 조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한까지 완화
3. **「정의」** 제2항에 따른 건축물의 층수 제한을 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화

(사업계획의 승인)

① 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사업계획승인권자(이하 “사업계획승인권자”라 한다. 국가 및 한국토지주택공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말하며, 이하 **「사업계획의 승인」**, **「사업계획의 이행 및 취소 등」**, **「기반시설의 기부채납」**, **「사업계획의 통합심의 등」**, **「다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제 등」** 및 **「대지의 소유권 확보 등」**에서 같다)에게 사업계획승인을 받아야 한다. 다만, 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 이상인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 **「대도시 등에 대한 특례 인정」**에 따라 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시(이하 “대도시”라 한다)의 시장

2. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 미만인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수

② 제1항에 따라 사업계획승인을 받으려는 자는 사업계획승인신청서에 주택과 그 부대시설 및 복리시설의 배치도, 대지조성공사 설계도서 등 대통령령으로 정하는 서류를 첨부하여 사업계획승인권자에게 제출하여야 한다.

③ 주택건설사업을 시행하려는 자는 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택단지를 공구별로 분할하여 주택을 건설·공급할 수 있다. 이 경우 제2항에 따른 서류와 함께 다음 각 호의 서류를 첨부하여 사업계획승인권자에게 제출하고 사업계획승인을 받아야 한다.

- 1. 공구별 공사계획서
- 2. 입주자모집계획서
- 3. 사용검사계획서

④ 제1항 또는 제3항에 따라 승인받은 사업계획을 변경하려면 사업계획승인권자로부터 변경승인을 받아야 한다. 다만, 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 제1항 또는 제3항의 사업계획은 쾌적하고 문화적인 주거생활을 하는 데에 적합하도록 수립되어야 하며, 그 사업계획에는 부대시설 및 복리시설의 설치에 관한 계획 등이 포함되어야 한다.

⑥ 사업계획승인권자는 제1항 또는 제3항에 따라 사업계획을 승인하였을 때에는 이에 관한 사항을 고시하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 관할 시장·군수·구청장에게, 특별시장, 광역시장 또는 도지사는 관할 시장, 군수 또는 구청장에게 각각 사업계획승인서 및 관계 서류의 사본을 지체 없이 송부하여야 한다.

(건축허가)

① 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 21층 이상의 건축물 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 한다.

② 시장·군수는 제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축을 허가하려면 미리 건축계획서와 국토교통부령으로 정하는 건축물의 용도, 규모 및 형태가 표시된 기본설계 도서를 첨부하여 도지사의 승인을 받아야 한다.

- 1. 제1항 단서에 해당하는 건축물. 다만, 도시환경, 광역교통 등을 고려하여 해당 도의 조례로 정하는 건축물은 제외한다.
- 2. 자연환경이나 수질을 보호하기 위하여 도지사가 지정·공고한 구역에 건축하는 3층 이상 또는 연면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 건축물로서 위락시설과 숙박시설 등 대통령령으로 정하는 용도에 해당하는 건축물
- 3. 주거환경이나 교육환경 등 주변 환경을 보호하기 위하여 필요하다고 인정하여 도지사가 지정·공고한 구역에 건축하는 위락시설 및 숙박시설에 해당하는 건축물

③ 제1항에 따라 허가를 받으려는 자는 허가신청서에 국토교통부령으로 정하는 설계도서와 제5항 각 호에 따른 허가 등을 받거나 신고를 하기 위하여 관계 법령에서 제출하도록 의무화하고 있는 신청서 및 구비서류를 첨부하여 허가권자에게 제출하여야 한다. 다만, 국토교통부장관이 관계 행정기관의 장과 협의하여 국토교통부령으로 정하는 신청서 및 구비서류는 「**착공신고 등**」에 따른 착공신고 전까지 제출할 수 있다.

④ 허가권자는 제1항에 따른 건축허가를 하고자 하는 때에 한국건축규정의 준수 여부를 확인하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 법이나 다른 법률에도 불구하고 건축위원회의 심의를 거쳐 건축허가를 하지 아니할 수 있다.

- 1. 위락시설이나 숙박시설에 해당하는 건축물의 건축을 허가하는 경우 해당 대지에 건축하려는 건축물의 용도·규모 또는 형태가 주거환경이나 교육환경 등 주변 환경을 고려할 때 부적합하다고 인정되는 경우
- 2. 자연재해위험개선지구 등 상습적으로 침수되거나 침수가 우려되는 지역에 건축하려는 건축물에 대하여 지하층 등 일부 공간

을 주거용으로 사용하거나 거실을 설치하는 것이 부적합하다고 인정되는 경우

⑤ 제1항에 따른 건축허가를 받으면 다음 각 호의 허가 등을 받거나 신고를 한 것으로 보며, 공장건축물의 경우에는 **「인가·허가 등의 의제」**와 **「공장의 건축허가」**에 따라 관련 법률의 인·허가등이나 허가등을 받은 것으로 본다.

1. **「가설건축물」**제3항에 따른 공사용 가설건축물의 축조신고
2. **「옹벽 등의 공작물예의 준용」**에 따른 공작물의 축조신고
3. **「개발행위의 허가」**에 따른 개발행위허가
4. **「도시·군계획시설사업의 시행자」**제5항에 따른 시행자의 지정과 **「실시계획의 작성 및 인가 등」**제2항에 따른 실시계획의 인가
5. 산지일시사용허가·신고. 다만, 보전산지인 경우에는 도시지역만 해당된다.
6. 사도개설허가
7. 농지전용허가·신고 및 협의
8. 도로와 다른 시설의 연결 허가
9. 도로의 점용 허가
10. 하천점용 등의 허가
11. 배수설비의 설치신고
12. 개인하수처리시설의 설치신고
13. 상수도 공급신청
14. 자가용전기설비 공사계획의 인가 또는 신고
15. 수질오염물질 배출시설 설치의 허가나 신고
16. 대기오염물질 배출시설설치의 허가나 신고
17. 소음·진동 배출시설 설치의 허가나 신고
18. 배출시설 설치허가나 신고
19. **「행위허가」**에 따른 행위허가
20. 도시공원의 점용허가
21. 특정토양오염관리대상시설의 신고
22. **「수산자원보호구역에서의 행위제한 등」**제2항에 따른 행위의 허가
23. 초지전용의 허가 및 신고

⑥ 허가권자는 제5항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 다른 행정기관의 권한에 속하면 그 행정기관의 장과 미리 협의하여야 하며, 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 요청을 받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하여야 한다. 이 경우 관계 행정기관의 장은 제8항에 따른 처리기준이 아닌 사유를 이유로 협의를 거부할 수 없고, 협의 요청을 받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하지 아니하면 협의가 이루어진 것으로 본다.

⑦ 허가권자는 제1항에 따른 허가를 받은 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 허가를 취소하여야 한다. 다만, 제1호에 해당하는 경우로서 정당한 사유가 있다고 인정되면 1년의 범위에서 공사의 착수기간을 연장할 수 있다.

1. 허가를 받은 날부터 2년(**「공장설립등의 승인」**에 따라 공장의 신설·증설 또는 업종변경의 승인을 받은 공장은 3년) 이내에 공사에 착수하지 아니한 경우
2. 제1호의 기간 이내에 공사에 착수하였으나 공사의 완료가 불가능하다고 인정되는 경우
3. **「착공신고 등」**에 따른 착공신고 전에 경매 또는 공매 등으로 건축주가 대지의 소유권을 상실한 때부터 6개월이 지난 이후 공사의 착수가 불가능하다고 판단되는 경우

⑧ 제5항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항과 **「건축복합민원 일괄협의회」**제1항의 관계 법령을 관장하는 중앙행정기관의 장은 그 처리기준을 국토교통부장관에게 통보하여야 한다. 처리기준을 변경한 경우에도 또한 같다.

⑨ 국토교통부장관은 제8항에 따라 처리기준을 통보받은 때에는 이를 통합하여 고시하여야 한다.

⑩ **「건축위원회」**제1항에 따른 건축위원회의 심의를 받은 자가 심의 결과를 통지 받은 날부터 2년 이내에 건축허가를 신청하지 아니하면 건축위원회 심의의 효력이 상실된다.

⑪ 제1항에 따라 건축허가를 받으려는 자는 해당 대지의 소유권을 확보하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 건축주가 대지의 소유권을 확보하지 못하였으나 그 대지를 사용할 수 있는 권위를 확보한 경우. 다만, 부양을 목적으로 하는

공동주택은 제외한다.

2. 건축주가 건축물의 노후화 또는 구조안전 문제 등 대통령령으로 정하는 사유로 건축물을 신축·개축·재축 및 리모델링을 하기 위하여 건축물 및 해당 대지의 공유자 수의 100분의 80 이상의 동의를 얻고 동意的한 공유자의 지분 합계가 전체 지분의 100분의 80 이상인 경우
3. 건축주가 제1항에 따른 건축허가를 받아 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하기 위하여 대통령령으로 정하는 호수 이상으로 건설·공급하는 경우에 한정한다.
4. 건축하려는 대지에 포함된 국유지 또는 공유지에 대하여 허가권자가 해당 토지의 관리청이 해당 토지를 건축주에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 경우
5. 건축주가 집합건물의 공용부분을 변경하기 위하여 결의가 있었음을 증명한 경우
6. 건축주가 집합건물을 재건축하기 위하여 결의가 있었음을 증명한 경우

(지구단위계획의 내용)

① 지구단위계획구역의 지정목적은 이루기 위하여 지구단위계획에는 다음 각 호의 사항 중 제2호와 제4호의 사항을 포함한 둘 이상의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 제1호의2를 내용으로 하는 지구단위계획의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 용도지역이나 용도지구를 대통령령으로 정하는 범위에서 세분하거나 변경하는 사항
- 1의2. 기존의 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 대체하는 사항
2. 대통령령으로 정하는 기반시설의 배치와 규모
3. 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획
4. 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률, 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도
5. 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획

6. 환경관리계획 또는 경관계획
7. 보행안전 등을 고려한 교통처리계획
8. 그 밖에 토지 이용의 합리화, 도시나 농·산·어촌의 기능 증진 등에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

② 지구단위계획은 도로, 상하수도 등 대통령령으로 정하는 도시·군계획시설의 처리·공급 및 수용능력이 지구단위계획구역에 있는 건축물의 연면적, 수용인구 등 개발밀도와 적절한 조화를 이룰 수 있도록 하여야 한다.

③ 지구단위계획구역에서는 「용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등」, 「용도지역의 건폐율」, 「용도지역에서의 용적률」의 규정과 「대지의 조경」·「공개공지 등의 확보」·「대지와 도로의 관계」·「건축물의 높이 제한」 및 「일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한」, 「부설주차장의 설치·지정」 및 「부설주차장 설치계획서」를 대통령령으로 정하는 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.

④ 삭제 <2011. 4. 14.>

(용도지역에서의 용적률)

① 「용도지역의 지정」에 따라 지정된 용도지역에서 용적률의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 다음 각 호의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한다.

1. 도시지역
 - 가. 주거지역: 500퍼센트 이하
 - 나. 상업지역: 1천500퍼센트 이하
 - 다. 공업지역: 400퍼센트 이하
 - 라. 녹지지역: 100퍼센트 이하
2. 관리지역
 - 가. 보전관리지역: 80퍼센트 이하
 - 나. 생산관리지역: 80퍼센트 이하
 - 다. 계획관리지역: 100퍼센트 이하
3. 농림지역: 80퍼센트 이하
4. 자연환경보전지역: 50퍼센트 이하

② 「**용도지역의 지정**」제2항에 따라 세분된 용도지역에서의 용적률에 관한 기준은 제1항 각 호의 범위에서 대통령령으로 따로 정한다.

③ 「**용도지역의 견제율**」제3항제2호부터 제5호까지의 규정에 해당하는 지역에서의 용적률에 대한 기준은 제1항과 제2항에도 불구하고 200퍼센트 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 따로 정한다.

④ 건축물의 주위에 공원·광장·도로·하천 등의 공지가 있거나 이를 설치하는 경우에는 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 용적률을 따로 정할 수 있다.

⑤ 제1항과 제4항에도 불구하고 「**용도지역의 지정**」에 따른 도시지역(녹지지역만 해당한다), 관리지역에서는 창고 등 대통령령으로 정하는 용도의 건축물 또는 시설물은 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정하는 높이로 규모 등을 제한할 수 있다.

⑥ 제1항에도 불구하고 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부에 사회복지시설 중 대통령령으로 정하는 시설을 설치하여 국가 또는 지방자치단체에 기부채납하는 경우에는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 해당 용도지역에 적용되는 용적률을 완화할 수 있다. 이 경우 용적률 완화의 허용범위, 기부채납의 기준 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑦ 이 법 및 건축위원회와 도시계획위원회의 공동 심의를 거쳐 기반시설의 설치 및 그에 필요한 용지의 확보가 충분하다고 인정하는 경우에 한정한다.

1. 지구단위계획구역: 「**지구단위계획의 내용**」제3항에 따라 지구단위계획으로 정하는 범위
2. 지구단위계획구역 외의 지역: 제1항 및 제2항에 따라 대통령령으로 정하고 있는 해당 용도지역별 용적률 최대한도의 120퍼센트 이하

(정의)

- ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
 1. “대지”란 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 각 필지로 나눈 토지를 말한다. 다만, 대통령령으로 정하는 토지는 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하거나 하나 이상의 필지의 일부를 하나의 대지로 할 수 있다.
 2. “건축물”이란 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고, 그 밖에 대통령령으로 정하는 것을 말한다.
 3. “건축물의 용도”란 건축물의 종류를 유사한 구조, 이용 목적 및 형태별로 묶어 분류한 것을 말한다.
 4. “건축설비”란 건축물에 설치하는 전기·전화 설비, 초고속 정보통신 설비, 지능형 홈네트워크 설비, 가스·급수·배수·배수·환기·난방·냉방·소화·배연 및 오물처리의 설비, 굴뚝, 승강기, 피뢰침, 국기 게양대, 공동시청 안테나, 유선방송 수신시설, 우편함, 저수조, 방범시설, 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 설비를 말한다.
 5. “지하층”이란 건축물의 바닥이 지표면 아래에 있는 층으로서 바닥에서 지표면까지 평균높이가 해당 층 높이의 2분의 1 이상인 것을 말한다.
 6. “거실”이란 건축물 안에서 거주, 집무, 작업, 집회, 오락, 그 밖에 이와 유사한 목적을 위하여 사용되는 방을 말한다.
 7. “주요구조부”란 내력벽, 기둥, 바닥, 보, 지붕틀 및 주계단을 말한다. 다만, 사이 기둥, 최하층 바닥, 작은 보, 차양, 옥외 계단, 그 밖에 이와 유사한 것으로 건축물의 구조상 중요하지 아니한 부분은 제외한다.
 8. “건축”이란 건축물을 신축·증축·개축·재축하거나 건축물을 이전하는 것을 말한다.
- 8의2. “결합건축”이란 「**건축물의 용적률**」에 따른 용적률을 개별 대지마다 적용하지 아니하고, 2개 이상의 대지를 대상으로 통합적용하여 건축물을 건축하는 것을 말한다.

② “대수층”이란 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조부

9. "대수선"이란 건축물의 기층, 보, 내력벽, 수계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것으로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.

10. "리모델링"이란 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 건축물의 일부를 증축 또는 개축하는 행위를 말한다.

11. "도로"란 보행과 자동차 통행이 가능한 너비 4미터 이상의 도로(지형적으로 자동차 통행이 불가능한 경우와 막다른 도로의 경우에는 대통령령으로 정하는 구조와 너비의 도로)로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 도로나 그 예정도로를 말한다.

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도로법」, 「사도법」, 그 밖의 관계 법령에 따라 신설 또는 변경에 관한 고시가 된 도로

나. 건축허가 또는 신고 시에 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사이 위치를 지정하여 공고한 도로

12. "건축주"란 건축물의 건축·대수선·용도변경, 건축설비의 설치 또는 공작물의 축조(이하 "건축물의 건축등"이라 한다)에 관한 공사를 발주하거나 현장 관리인을 두어 스스로 그 공사를 하는 자를 말한다.

12의2. "제조업자"란 건축물의 건축·대수선·용도변경, 건축설비의 설치 또는 공작물의 축조 등에 필요한 건축자재를 제조하는 사람을 말한다.

12의3. "유통업자"란 건축물의 건축·대수선·용도변경, 건축설비의 설치 또는 공작물의 축조에 필요한 건축자재를 판매하거나 공사현장에 납품하는 사람을 말한다.

13. "설계자"란 자기의 책임(보조자의 도움을 받는 경우를 포함한다)으로 설계도서를 작성하고 그 설계도서에서 의도하는 바를 해설하며, 지도하고 자문에 응하는 자를 말한다.

14. "설계도서"란 건축물의 건축등에 관한 공사용 도면, 구조 계산서, 시방서, 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 공사에 필요한 서류를 말한다.

15. "공사감리자"란 자기의 책임(보조자의 도움을 받는 경우를 포함한다)으로 이 법으로 정하는 바에 따라 건축물, 건축설비 또는 공작물이 설계도서의 내용대로 시공되는지를 확인하고, 품질 관리·공사관리·안전관리 등에 대하여 지도·감독하는 자를 말한다.

16. "공사시공자"란 건설공사를 하는 자를 말한다.

16의2. "건축물의 유지·관리"란 건축물의 소유자나 관리자가 사용 승인된 건축물의 대지·구조·설비 및 용도 등을 지속적으로 유지하기 위하여 건축물이 멸실될 때까지 관리하는 행위를 말한다.

17. "관계전문기술자"란 건축물의 구조·설비 등 건축물과 관련된 전문기술자격을 보유하고 설계와 공사감리에 참여하여 설계자 및 공사감리자와 협력하는 자를 말한다.

18. "특별건축구역"이란 조화롭고 창의적인 건축물의 건축을 통하여 도시경관의 창출, 건설기술 수준향상 및 건축 관련 제도개선을 도모하기 위하여 이 법 또는 관계 법령에 따라 일부 규정을 적용하지 아니하거나 완화 또는 통합하여 적용할 수 있도록 특별히 지정하는 구역을 말한다.

19. "고층건축물"이란 층수가 30층 이상이거나 높이가 120미터 이상인 건축물을 말한다.

20. "실내건축"이란 건축물의 실내를 안전하고 쾌적하며 효율적으로 사용하기 위하여 내부 공간을 칸막이로 구획하거나 벽지, 천장재, 바닥재, 유리 등 대통령령으로 정하는 재료 또는 장식물을 설치하는 것을 말한다.

21. "부속구조물"이란 건축물의 안전·기능·환경 등을 향상시키기 위하여 건축물에 추가적으로 설치하는 환기시설물 등 대통령령으로 정하는 구조물을 말한다.

② 건축물의 용도는 다음과 같이 구분하되, 각 용도에 속하는 건축물의 세부 용도는 대통령령으로 정한다.

1. 단독주택
2. 공동주택
3. 제1종 근린생활시설
4. 제2종 근린생활시설
5. 문화 및 집회시설
6. 종교시설
7. 판매시설
8. 운수시설
9. 의료시설
10. 교육연구시설
11. 노유자(老幼者·노이 및 어리이)시설

11. 수련시설(연수원, 노인 및 어린이/아르)
12. 수련시설
13. 운동시설
14. 업무시설
15. 숙박시설
16. 위락시설
17. 공장
18. 창고시설
19. 위험물 저장 및 처리 시설
20. 자동차 관련 시설
21. 동물 및 식물 관련 시설
22. 자원순환 관련 시설
23. 교정시설
24. 국방·군사시설
25. 방송통신시설
26. 발전시설
27. 묘지 관련 시설
28. 관광 휴게시설
29. 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설

「용적률의 완화로 건설되는 주택의 공급 등」

- ① 승인권자등이 임대사업자의 사업계획승인 또는 건축허가 신청 당시 30호 이상으로서 대통령령으로 정하는 호수 이상의 공공지원 민간임대주택을 건설하는 사업에 대하여 조치를 감면하여야 한다.
1. 임대사업자는 완화용적률에서 기준용적률을 뺀 용적률의 50퍼센트 이하의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율을 곱하여 증가하는 면적에 해당하는 임대주택을 건설하여 시·도지사에게 공급하여야 한다. 이 경우 주택의 공급가격은 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 하고, 그 부속토지는 시·도지사에게 기부채납한 것으로 본다.
 2. 임대사업자는 완화용적률에서 기준용적률을 뺀 용적률의 50퍼센트 이하의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율을 곱하여 증가하는 면적에 해당하는 주택의 부속토지에 해당하는 가격을 시·도지사에게 현금으로 납부하여야 한다. 이 경우 토지의

가격은 사업계획승인 또는 건축허가 신청 당시 표준지공시지가를 기준으로 감정평가법인등(이하 “감정평가법인등”이라 한다)이 평가한 금액으로 한다.

3. 임대사업자는 완화용적률에서 기준용적률을 뺀 용적률의 100퍼센트 이하의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율을 곱하여 증가하는 면적의 범위에서 주거지원대상자에게 공급하는 임대주택을 건설하거나 복합지원시설을 설치하여야 한다.
4. 임대사업자는 완화용적률에서 기준용적률을 뺀 용적률의 50퍼센트 이하의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율을 곱하여 증가하는 면적에 해당하는 임대주택을 건설하여 주거지원대상자에게 20년 이상 민간임대주택으로 공급하여야 한다.

② 제1항제2호에 따라 임대사업자가 납부한 현금은 「국민주택사업특별회계의 설치 등」에 따라 설치되는 국민주택사업특별회계의 재원으로 귀속된다.

(국민주택사업특별회계의 설치 등)

- ① 지방자치단체는 국민주택사업을 시행하기 위하여 국민주택사업특별회계를 설치·운영하여야 한다.
- ② 제1항의 국민주택사업특별회계의 자금은 다음 각 호의 재원으로 조성한다.
 1. 자체 부담금
 2. 주택도시기금으로부터의 차입금
 3. 정부로부터의 보조금
 4. 농협은행으로부터의 차입금
 5. 외국으로부터의 차입금
 6. 국민주택사업특별회계에 속하는 재산의 매각 대금
 7. 국민주택사업특별회계자금의 회수금·이자수입금 및 그 밖의 수익
 8. 재건축부담금 중 지방자치단체 귀속분
- ③ 지방자치단체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국민주택사업특별회계의 운영 상황을 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

「용도지역의 변경 결정을 통하여 건설되는 주택의 공급 등」

공공지원민간임대주택의 공급확대를 위하여 「도시·군관리계획의 결정」에 따라 해당 용도지역을 용적률이 완화되는 용도지역으로

(도시·군관리계획의 결정)

별장』에 따른 예정 용적률의 증액률이 전락되는 경우 시·도지사 또는 변경 결정하고 사업계획승인 또는 건축허가를 하는 경우 임대주택의 건설, 공급, 부속토지의 현금 납부, 복합지원시설의 설치 등에 관하여는 『용적률의 완화로 건설되는 주택의 공급 등』을 준용한다. 이 경우 “기준용적률”은 “용도지역 변경 전에 조례 또는 지구단위계획에서 정한 용적률”로, “완화용적률”은 “용도지역 변경 후 승인권자 등이 사업계획승인 또는 건축허가 시 적용한 용적률”로 본다.

(도시·군관리계획의 결정)

① 시·도지사는 도시·군관리계획을 결정하려면 관계 행정기관의 장과 미리 협의하여야 하며, 국토교통부장관(『수산자원보호구역의 지정』에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부 장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)이 도시·군관리계획을 결정하려면 관계 중앙행정기관의 장과 미리 협의하여야 한다. 이 경우 협의 요청을 받은 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 한다.

② 시·도지사는 『도시·군관리계획의 입안권자』제5항에 따라 국토교통부장관이 입안하여 결정된 도시·군관리계획을 변경하거나 그 밖에 대통령령으로 정하는 중요한 사항에 관한 도시·군관리계획을 결정하려면 미리 국토교통부장관과 협의하여야 한다.

③ 국토교통부장관은 도시·군관리계획을 결정하려면 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하며, 시·도지사가 도시·군관리계획을 결정하려면 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 시·도지사가 지구단위계획(지구단위계획과 지구단위계획구역을 동시에 결정할 때에는 지구단위계획구역을 지정 또는 변경에 관한 사항을 포함할 수 있다)이나 『지구단위계획의 내용』제1항제1호의2에 따라 지구단위계획으로 대체하는 용도지구 폐지에 관한 사항을 결정하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 『건축위원회』에 따라 시·도에 두는 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 한다.

④ 국토교통부장관이나 시·도지사는 국방상 또는 국가안전보장상 기밀을 지켜야 할 필요가 있다고 인정되면(관계 중앙행정기관의 장이 요청할 때만 해당된다) 그 도시·군관리계획의 전부 또는 일부에 대하여 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 절차를 생략할 수 있다.

⑤ 결정된 도시·군관리계획을 변경하려는 경우에는 제1항부터 제4항까지의 규정을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑥ 국토교통부장관이나 시·도지사는 도시·군관리계획을 결정하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 결정을 고시하고, 국토교통부장관이나 도지사는 관계 서류를 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 송부하여 일반이 열람할 수 있도록 하여야 하며, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사는 관계 서류를 일반이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

⑦ 시장 또는 군수가 도시·군관리계획을 결정하는 경우에는 제1항부터 제6항까지의 규정을 준용한다. 이 경우 “시·도지사”는 “시장 또는 군수”로, “시·도도시계획위원회”는 “『지방도시계획위원회』제2항에 따른 시·군·구도시계획위원회”로, “『건축위원회』에 따라 시·도에 두는 건축위원회”는 “『건축위원회』에 따라 시 또는 군에 두는 건축위원회”로, “특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사”는 “시장 또는 군수”로 본다.

(용적률의 완화로 건설되는 주택의 공급 등)

① 승인권자 등이 임대사업자의 사업계획승인 또는 건축허가 신청 당시 30호 이상으로서 대통령령으로 정하는 호수 이상의 공공지원민간임대주택을 건설하는 사업에 대하여 조치를 감면하여야 한다.

1. 임대사업자는 완화용적률에서 기준용적률을 뺀 용적률의 50퍼센트 이하의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율을 곱하여 증가하는 면적에 해당하는 임대주택을 건설하여 시·도지사에게 공급하여야 한다. 이 경우 주택의 공급가격은 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 하고, 그 부속토지는 시·도지사에게 기부채납한 것으로 본다.

2. 임대사업자는 완화용적률에서 기준용적률을 뺀 용적률의 50퍼센트 이하의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율을 곱하여 증가하는 면적에 해당하는 주택의 부속토지에 해당하는 가격을 시·도지사에게 현금으로 납부하여야 한다. 이 경우 토지의 가격은 사업계획승인 또는 건축허가 신청 당시 표준지공시지가를 기준으로 감정평가법인등(이하 “감정평가법인등”이라 한다)이 평가한 금액으로 한다.

3. 임대사업자는 완화용적률에서 기준용적률을 뺀 용적률의 100퍼센트 이하의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하

는 비율을 곱하여 증가하는 면적의 범위에서 주거지원대상자에게 공급하는 임대주택을 건설하거나 복합지원시설을 설치하여야 한다.

4. 임대사업자는 완화용적률에서 기준용적률을 뺀 용적률의 50퍼센트 이하의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율을 곱하여 증가하는 면적에 해당하는 임대주택을 건설하여 주거지원대상자에게 20년 이상 민간임대주택으로 공급하여야 한다.

② 제1항제2호에 따라 임대사업자가 납부한 현금은 「국민주택사업특별회계의 설치 등」에 따라 설치되는 국민주택사업특별회계의 재원으로 귀속된다.

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 시·도지사에게 주택을 공급하는 절차, 토지의 가격 산정 절차, 현금납부 방법, 설치된 복합지원시설의 운영 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「촉진지구의 지정」

① 시·도지사는 공공지원민간임대주택이 원활하게 공급될 수 있도록 공공지원민간임대주택 공급촉진지구(이하 “촉진지구”라 한다)를 지정할 수 있다. 이 경우 촉진지구는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다.

1. 촉진지구에서 건설·공급되는 전체 주택 호수의 50퍼센트 이상이 공공지원민간임대주택으로 건설·공급될 것
2. 촉진지구의 면적은 5천제곱미터 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 면적 이상일 것. 다만, 역세권등에서 촉진지구를 지정하는 경우 1천제곱미터 이상의 범위에서 해당 지방자치단체가 조례로 정하는 면적 이상이어야 한다.
3. 유상공급 토지면적(도로, 공원 등 관리청에 귀속되는 공공시설 면적을 제외한 면적을 말한다. 이하 이 호에서 같다) 중 주택건설 용도가 아닌 토지로 공급하는 면적이 유상공급 토지면적의 50퍼센트를 초과하지 아니할 것

② 삭제 <2018. 1. 16.>

③ 국토교통부장관은 제1항에도 불구하고 국민의 주거안정을 위하여 공공지원민간임대주택을 건설·공급할 필요가 있는 경우에는 촉진지구를 지정할 수 있다.

④ 제1항 및 제3항에 따른 촉진지구의 지정기준, 지정절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「시행자」

① 「촉진지구의 지정」에 따라 촉진지구를 지정할 수 있는 자(이하 “지정권자”라 한다)는 다음 각 호의 자 중에서 공공지원민간임대주택 개발사업의 시행자(이하 “시행자”라 한다)를 지정한다.

1. 촉진지구에서 국유지·공유지를 제외한 토지 면적의 50퍼센트 이상에 해당하는 토지를 소유한 임대사업자
2. 「공공주택사업자」제1항 각 호에 해당하는 자

(촉진지구의 지정)

① 시·도지사는 공공지원민간임대주택이 원활하게 공급될 수 있도록 공공지원민간임대주택 공급촉진지구(이하 “촉진지구”라 한다)를 지정할 수 있다. 이 경우 촉진지구는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다.

1. 촉진지구에서 건설·공급되는 전체 주택 호수의 50퍼센트 이상이 공공지원민간임대주택으로 건설·공급될 것
2. 촉진지구의 면적은 5천제곱미터 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 면적 이상일 것. 다만, 역세권등에서 촉진지구를 지정하는 경우 1천제곱미터 이상의 범위에서 해당 지방자치단체가 조례로 정하는 면적 이상이어야 한다.
3. 유상공급 토지면적(도로, 공원 등 관리청에 귀속되는 공공시설 면적을 제외한 면적을 말한다. 이하 이 호에서 같다) 중 주택건설 용도가 아닌 토지로 공급하는 면적이 유상공급 토지면적의 50퍼센트를 초과하지 아니할 것

② 삭제 <2018. 1. 16.>

③ 국토교통부장관은 제1항에도 불구하고 국민의 주거안정을 위하여 공공지원민간임대주택을 건설·공급할 필요가 있는 경우에는 촉진지구를 지정할 수 있다.

④ 제1항 및 제3항에 따른 촉진지구의 지정기준, 지정절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

(공공주택사업자)

- ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 공공주택사업자를 지정한다.
1. 국가 또는 지방자치단체
 2. 한국토지주택공사
 3. 「**설립**」에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사
 4. 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관
 5. 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인
 6. 주택도시기금 또는 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 전부(도심 공공주택 복합사업의 경우에는 100분의 50을 초과한 경우를 포함한다)를 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)하여 「부동산투자회사법」에 따라 설립한 부동산투자회사
- ② 국토교통부장관은 제1항제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자와 주택건설사업자를 공동 공공주택사업자로 지정할 수 있다.
- ③ 제1항제5호 및 제2항에 따른 공공주택사업자의 선정방법·절차 및 공동시행을 위한 협약 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

[법률 제18311호(2021. 7. 20.) 부칙 제2조의 규정에 의하여 이 조 제1항제6호는 2024년 9월 20일까지 유효함]
위임행정규칙

「촉진지구의 지정 절차」

- ① 지정권자가 「**촉진지구의 지정**」에 따라 촉진지구를 지정하는 경우에는 관계 중앙행정기관의 장 및 관할 지방자치단체의 장과 협의하여야 한다. 촉진지구를 변경하는 경우에도 또한 같다.

(촉진지구의 지정)

- ① 시·도지사는 공공지원민간임대주택이 원활하게 공급될 수 있도록 공공지원민간임대주택 공급촉진지구(이하 “**촉진지구**”라 한다)를 지정할 수 있다. 이 경우 촉진지구는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다.
1. 촉진지구에서 건설·공급되는 전체 주택 호수의 50퍼센트 이상이 공공지원민간임대주택으로 건설·공급될 것
 2. 촉진지구의 면적은 5천제곱미터 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 면적 이상일 것. 다만, 역세권등에서 촉진지구를 지정하는 경우 1천제곱미터 이상의 범위에서 해당 지방자치단체가 조례로 정하는 면적 이상이어야 한다.
 3. 유상공급 토지면적(도로, 공원 등 관리청에 귀속되는 공공시설 면적을 제외한 면적을 말한다. 이하 이 호에서 같다) 중 주택 건설 용도가 아닌 토지로 공급하는 면적이 유상공급 토지면적의 50퍼센트를 초과하지 아니할 것
- ② 삭제 <2018. 1. 16.>
- ③ 국토교통부장관은 제1항에도 불구하고 국민의 주거안정을 위하여 공공지원민간임대주택을 건설·공급할 필요가 있는 경우에는 촉진지구를 지정할 수 있다.
- ④ 제1항 및 제3항에 따른 촉진지구의 지정기준, 지정절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「주민 등의 의견청취」

- ① 지정권자는 촉진지구를 지정하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 주민 및 관계 전문가 등의 의견을 들어야 한다. 촉진지구 면적 등 대통령령으로 정하는 중요 사항을 변경하는 경우에도 또한 같다.
- ② 지정권자는 제1항에 따른 의견 청취와 전략환경영향평가를 위한 주민 등의 의견 수렴을 동시에 할 수 있다.

「촉진지구 지정 등의 고시 등」

- ① 지정권자는 촉진지구를 지정한 경우 위치·면적, 시행자, 사업의 종류, 수용 또는 사용할 「**적용 대상**」에서 정하는 토지·물건 및 권리(이하 “**토지등**”이라 한다)의 세목 등을 대통령령으로 정하는 바에 따라 관보 또는 공보에 고시하고, 관계 서류의 사본을 시장·군수·구청장에게 송부하여야 하며 「**지역·지구등의 지정 등**」에

(적용 대상)

사업시행자가 다음 각 호에 해당하는 토지·물건 및 권리를 취득하거나 사용하는 경우에는 이 법을 적용한다.

따라 지형도면을 고시하여야 한다. 축진지구를 변경한 경우에도 또한 같다.

1. 도시 및 이에 관한 소유권 외의 권리
2. 토지와 함께 공익사업을 위하여 필요한 입목, 건물, 그 밖에 토지에 정착된 물건 및 이에 관한 소유권 외의 권리
3. 광업권·어업권·양식업권 또는 물의 사용에 관한 권리
4. 토지에 속한 흙·돌·모래 또는 자갈에 관한 권리

(지역·지구등의 지정 등)

① 중앙행정기관의 장이나 지방자치단체의 장이 지역·지구등을 지정하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 미리 주민의 의견을 들어야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하거나 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 따로 지정 절차 없이 법령이나 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우
2. 다른 법령 또는 자치법규에 주민의 의견을 듣는 절차가 규정되어 있는 경우
3. 국방상 기밀유지가 필요한 경우
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

② 중앙행정기관의 장이 지역·지구등을 지정하는 경우에는 지적이 표시된 지형도에 지역·지구등을 명시한 도면(이하 “지형도면”이라 한다)을 작성하여 관보에 고시하고, 지방자치단체의 장이 지역·지구등을 지정하는 경우에는 지형도면을 작성하여 그 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경우에는 지형도면을 작성·고시하지 아니하거나 지적도 등에 지역·지구등을 명시한 도면을 작성하여 고시할 수 있다.

③ 제2항에 따라 지형도면 또는 지적도 등에 지역·지구등을 명시한 도면(이하 “지형도면등”이라 한다)을 고시하여야 하는 지역·지구등의 지정의 효력은 지형도면등의 고시를 함으로써 발생한다. 다만, 지역·지구등을 지정할 때에 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 제3항 단서에 해당되는 경우에는 지역·지구등의 지정일부터

2년이 되는 날까지 지형도면등을 고시하여야 하며, 지형도면등의 고시가 없는 경우에는 그 2년이 되는 날의 다음 날부터 그 지정의 효력을 잃는다.

⑤ 제4항에 따라 지역·지구등의 지정이 효력을 잃은 때에는 그 지역·지구등의 지정권자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 자체 없이 그 사실을 관보 또는 공보에 고시하고, 이를 관계 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수 또는 구청장”이라 한다)에게 통보하여야 한다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 그 내용을 「국토이용정보체계의 구축·운영 및 활용」에 따른 국토이용정보체계(이하 “국토이용정보체계”라 한다)에 등재하여 일반 국민이 볼 수 있도록 하여야 한다.

⑥ 중앙행정기관의 장이나 지방자치단체의 장은 지역·지구등의 지정을 입안하거나 신청하는 자가 따로 있는 경우에는 그 자에게 제2항에 따른 고시에 필요한 지형도면등을 작성하여 제출하도록 요청할 수 있다.

⑦ 제2항에 따른 지형도면등의 작성에 필요한 구체적인 기준 및 방법 등은 대통령령으로 정한다.

⑧ 중앙행정기관의 장이나 지방자치단체의 장은 제2항에 따라 지형도면등의 고시를 하려면 관계 시장·군수 또는 구청장에게 관련 서류와 고시에정일 등 대통령령으로 정하는 사항을 미리 통보하여야 한다. 다만, 제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 아니하는 경우에는 지역·지구등을 지정할 때에 대통령령으로 정하는 사항을 미리 통보하여야 하고, 제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 후에 지형도면등의 고시를 하는 경우에는 지역·지구등을 지정할 때와 제4항에 따른 지형도면등을 고시할 때에 대통령령으로 정하는 사항을 미리 통보하여야 한다.

⑨ 제8항에 따라 통보를 받은 시장·군수 또는 구청장은 그 내용을 국토이용정보체계에 등재하여 지역·지구등의 지정 효력이 발생한 날부터 일반 국민이 볼 수 있도록 하여야 한다. 다만, 제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 후에 지형도면등의 고시를 하는 경우에는 제4항에 따라 지형도면등을 고시한 날부터 일반 국민이 볼 수 있도록 하여야 한다.

「촉진지구 지정의 해제」

① 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 촉진지구의 지정을 해제할 수 있다.

1. 촉진지구가 지정고시된 날부터 2년 이내에 「지구계획 승인 등」에 따른 지구계획 승인을 신청하지 아니하는 경우
2. 공공지원민간임대주택 개발사업이 완료된 경우

(지구계획 승인 등)

① 시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 내용을 포함한 공공지원민간임대주택 공급촉진지구계획(이하 “지구계획”이라 한다)을 작성하여 지정권자의 승인을 받아야 한다. 승인받은 지구계획을 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 제외한다)하는 경우에도 또한 같다.

1. 지구계획의 개요
2. 사업시행자의 성명 또는 명칭(주소와 대표자의 성명을 포함한다)
3. 사업 시행기간 및 재원조달 계획
4. 토지이용계획 및 개략설계도서
5. 인구·주택 수용계획
6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치 계획
7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획
8. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항

② 지정권자는 지구계획에 따른 기반시설 확보를 위하여 필요한 부지 또는 설치비용의 전부 또는 일부를 시행자에게 부담시킬 수 있다. 이 경우 기반시설의 부지 또는 설치비용의 부담은 건축제한의 완화에 따른 토지가치상승분(감정평가법인등이 건축제한 완화 전·후에 대하여 각각 감정평가한 토지가액의 차이를 말한다)을 초과하지 아니하도록 한다.

③ 지정권자가 제1항에 따라 지구계획을 승인하는 경우 시행자의 요청이 있으면 「공공지원민간임대주택 통합심의위원회」에 따른 공공지원민간임대주택 통합심의위원회의 심의를 거쳐야 한다.

④ 지정권자는 제1항에 따라 지구계획을 승인한 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 관보 또는 공보에 고시하고, 관계 서류의 사본을 시장·군수·구청장에게 송부하여야 하며, 이를 송부받은 시장·군수·구청장은 이를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

⑤ 제4항에 따라 관계 서류의 사본을 송부받은 시장·군수·구청장은 관계 서류에 도시·군관리계획결정사항이 포함되어 있는 경우에는 「도시·군관리계획에 관한 지형도면의 고시 등」 및 「지역·지구등의 지정 등」에 따라 지형도면 작성에 필요한 조치를 하여야 한다. 이 경우 시행자는 지형도면 고시에 필요한 서류를 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

「지구계획 승인 등」

① 시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 내용을 포함한 공공지원민간임대주택 공급촉진지구계획(이하 “지구계획”이라 한다)을 작성하여 지정권자의 승인을 받아야 한다. 승인받은 지구계획을 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 제외한다)하는 경우에도 또한 같다.

1. 지구계획의 개요
2. 사업시행자의 성명 또는 명칭(주소와 대표자의 성명을 포함한다)
3. 사업 시행기간 및 재원조달 계획
4. 토지이용계획 및 개략설계도서
5. 인구·주택 수용계획
6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치 계획
7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획
8. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항

② 지정권자는 지구계획에 따른 기반시설 확보를 위하여 필요한 부지 또는 설치비용의 전부 또는 일부를 시행자에게 부담시킬 수 있다. 이 경우 기반시설의 부지 또는 설치비용의 부담은 건축제한의 완화에 따른 토지가치상승분(감정평가법인등이 건축제한 완화 전·후에 대하여 각각 감정평가한 토지가액의 차이를 말한다)을 초과하지 아니하도록 한다.

③ 지정권자가 제1항에 따라 지구계획을 승인하는 경우 시행자의 요청이 있으면 「공공지원민간임대주택 통합심의위원회」에 따른 공공지원민간임대주택 통합심의위원회의 심의를 거쳐야 한다.

(공공지원민간임대주택 통합심의위원회)

① 지정권자는 도시계획·건축·환경·교통·재해 등 지구계획

승인과 관련된 다음 각 호의 사항을 검토 및 심의하기 위하여 공
공지원민간임대주택 통합심의위원회(이하 “통합심의위원회”라
한다)를 둔다.

1. 도시·군관리계획 관련 사항
2. 광역교통개선대책
3. 교통영향평가
4. 「산지관리법」에 따라 축진지구에 속한 산지의 이용계획
5. 에너지사용계획
6. 재해영향평가등
7. 교육환경에 대한 평가
8. 사전경관계획
9. 건축 심의
10. 그 밖에 지정권자가 필요하다고 인정하여 통합심의위원회의
회의에 부치는 사항

② 통합심의위원회는 위원장 1명, 부위원장 1명을 포함하여 24
명 이내의 위원으로 구성한다.

③ 통합심의위원회의 위원은 다음 각 호의 사람이 되고, 위원장
은 제2호에 해당하는 사람 중 위원들이 호선하는 사람으로 한다.

1. 국토교통부, 관계 행정기관(「**축진지구의 지정 절차**」제1항에
따라 사전협의를 거치는 기관을 말한다) 또는 지정권자 소속의
관계 부서의 장으로서 대통령령으로 정하는 공무원
2. 도시계획·건축·교통·환경·재해 분야 등의 전문가로서 택
지개발 및 주택사업에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람 중 지정
권자가 위촉하는 사람
3. 중앙도시계획위원회(국토교통부장관이 축진지구를 지정한 경
우에 한정한다) 또는 시·도도시계획위원회의 위원 중 도시계획
전문가·설계전문가·환경전문가 각 1명 이상을 포함하여 해당
위원회의 위원장이 추천하는 사람
4. 국가교통위원회 또는 지방교통위원회의 위원 중 해당 위원회
의 위원장이 추천하는 사람
5. 교통영향평가심의위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이
추천하는 사람
6. 「산지관리법」에 따라 해당 주택지구에 속한 산지의 이용계
획에 대하여 심의권한을 가진 산지관리위원회의 위원 중 해당
위원회의 위원장이 추천하는 사람
7. 에너지사용계획에 대하여 심의권한을 가진 위원회의 위원 중
해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
8. 재해영향평가심의위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이
추천하는 사람
9. 시·도교육환경보호위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장
이 추천하는 사람
10. 경관위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사
람
11. 건축위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사
람

④ 통합심의위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의
하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

⑤ 통합심의위원회는 회의내용을 녹취하고 회의록을 작성하여야
한다.

⑥ 통합심의를 받고자 하는 시행자는 대통령령으로 정하는 바에
따라 제1항 각 호와 관련된 서류를 제출하여야 하며 통합심의위
원회에 최종의견서를 제출할 수 있다.

⑦ 통합심의위원회는 지구계획의 승인과 관련된 사항, 시행자의
최종의견서, 관계 기관 의견서 등을 종합적으로 검토하여 심의하
여야 한다. 이 경우 정당한 사유가 없으면 지정권자는 심의 결과
를 반영하여 지구계획을 승인하여야 한다.

⑧ 통합심의위원회의 검토 및 심의를 거친 경우에는 다음 각 호
에서 정한 위원회의 검토 및 심의를 거친 것으로 본다.

1. 중앙도시계획위원회(국토교통부장관이 축진지구를 지정한 경
우에 한정한다) 및 시·도도시계획위원회
2. 국가교통위원회
3. 교통영향평가심의위원회
4. 산지관리위원회
5. 에너지사용계획에 대하여 심의권한을 가진 위원회
6. 재해영향평가심의위원회
7. 시·도교육환경보호위원회

8. 경관위원회
9. 건축위원회. 다만, 「**촉진지구 지정절차에 관한 특례**」에 따라 촉진지구 지정과 동시에 지구계획 승인, 사업계획승인(건축허가를 포함한다)을 동시에 진행하는 경우에 한정한다.

「촉진지구 조성사업에 관한 공사의 감리」

① 「**지구계획 승인 등**」제4항에 따라 지구계획 서류의 사본을 송부 받은 시장·군수·구청장은 건축사를 촉진지구 조성사업의 공사에 대한 감리를 하는 자로 지정하고 지도·감독하여야 한다. 다만, 시행자가 「**시행자**」제1항제2호에 해당하는 자인 경우에는 그러하지 아니하다.

(지구계획 승인 등)

- ① 시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 내용을 포함한 공공지원민간임대주택 공급촉진지구계획(이하 “지구계획”이라 한다)을 작성하여 지정권자의 승인을 받아야 한다. 승인받은 지구계획을 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 제외한다)하는 경우에도 또한 같다.
 1. 지구계획의 개요
 2. 사업시행자의 성명 또는 명칭(주소와 대표자의 성명을 포함한다)
 3. 사업 시행기간 및 재원조달 계획
 4. 토지이용계획 및 개략설계도서
 5. 인구·주택 수용계획
 6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치 계획
 7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획
 8. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항
- ② 지정권자는 지구계획에 따른 기반시설 확보를 위하여 필요한 부지 또는 설치비용의 전부 또는 일부를 시행자에게 부담시킬 수 있다. 이 경우 기반시설의 부지 또는 설치비용의 부담은 건축제한의 완화에 따른 토지가치상승분(감정평가법인이 건축제한 완화 전·후에 대하여 각각 감정평가한 토지가액의 차이를 말한다)을 초과하지 아니하도록 한다.
- ③ 지정권자가 제1항에 따라 지구계획을 승인하는 경우 시행자의 요청이 있으면 「**공공지원민간임대주택 통합심의위원회**」에 따른 공공지원민간임대주택 통합심의위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ④ 지정권자는 제1항에 따라 지구계획을 승인한 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 관보 또는 공보에 고시하고, 관계 서류의 사본을 시장·군수·구청장에게 송부하여야 하며, 이를 송부 받은 시장·군수·구청장은 이를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.
- ⑤ 제4항에 따라 관계 서류의 사본을 송부받은 시장·군수·구청장은 관계 서류에 도시·군관리계획결정사항이 포함되어 있는 경우에는 「**도시·군관리계획에 관한 지형도면의 고시 등**」 및 「**지역·지구등의 지정 등**」에 따라 지형도면 작성에 필요한 조치를 하여야 한다. 이 경우 시행자는 지형도면 고시에 필요한 서류를 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

(시행자)

- ① 「**촉진지구의 지정**」에 따라 촉진지구를 지정할 수 있는 자(이하 “지정권자”라 한다)는 다음 각 호의 자 중에서 공공지원민간임대주택 개발사업의 시행자(이하 “시행자”라 한다)를 지정한다.
 1. 촉진지구에서 국유지·공유지를 제외한 토지 면적의 50퍼센트 이상에 해당하는 토지를 소유한 임대사업자
 2. 「**공공주택사업자**」제1항 각 호에 해당하는 자
- ② 시행자가 할 수 있는 공공지원민간임대주택 개발사업의 범위는 다음 각 호와 같다. 다만, 제1항제2호에 해당하는 시행자는 이 항 제2호에 따른 주택건설사업 중 공공지원민간임대주택 건설사업을 시행할 수 없다.
 1. 촉진지구 조성사업
 2. 공공지원민간임대주택 건설사업 등 주택건설사업
- ③ 지정권자는 촉진지구 조성사업의 시행자를 지정하는 경우 제1항 각 호에 해당하는 자를 공동시행자로 지정할 수 있다.
- ④ 제1항 각 호에 해당하는 자 또는 촉진지구 안에서 국유지·공유지를 제외한 토지면적의 50퍼센트 이상에 해당하는 토지소유자의 동의를 받은 자는 지정권자에게 촉진지구의 지정을 제안할 수 있다. 이 경우 지정권자는 그 지정을 제안한 자가 제1항제1호

의 요건을 갖춘 경우에 우선적으로 시행자로 지정할 수 있다.

- ⑤ 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시행자를 변경할 수 있다.
 1. 시행자가 출자한 부동산투자회사로 시행자 변경을 요청하는 경우
 2. 시행자의 부도·파산, 사정 변경 등 대통령령으로 정하는 사유로 촉진지구 사업 추진이 곤란하여 시행자를 공공기관 또는 지방공사로 변경하는 경우
 3. 「감독」제1항에 따라 지구계획 승인이 취소되어 시행자를 공공기관 또는 지방공사로 변경하는 경우
- ⑥ 제1항제2호에 따른 자가 시행자인 경우 지정권자는 촉진지구에 복합지원시설을 건설·운영하도록 요청할 수 있다. 이 경우 시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 복합지원시설의 설치·운영계획을 수립하여야 한다.
- ⑦ 그 밖에 촉진지구 지정·변경 및 해제의 제안절차, 제출서류, 동의자 수의 산정방법 및 동의절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

「다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제」

- ① 「지구계획 승인 등」에 따른 지구계획의 승인·승인고시 또는 변경승인·변경승인고시가 있는 때에는 다음 각 호의 승인·허가·인가·결정·신고·지정·면허·협의·동의·해제·심의 등(이하 “인·허가등”이라 한다)을 받은 것으로 보며, 지구계획 승인고시 또는 변경승인고시가 있는 때에는 다음 각 호의 법률에 따른 인·허가등의 고시 또는 공고가 있는 것으로 본다.
 1. 공유수면의 점용·사용허가, 공유수면의 매립면허, 국가 등이 시행하는 매립의 협의 또는 승인 및 공유수면매립실시계획의 승인·고시
 2. 「사용허가」에 따른 사용·수익허가
 3. 「조성계획의 수립 등」에 따른 조성계획의 승인, 「조성계획의 시행」에 따른 조성사업시행의 허가
 4. 광업권설정의 불허가처분, 광업권 취소처분 또는 광구 감소처분
 5. 행정재산의 사용허가(허가기간은 공공지원민간임대주택 개발사업 준공 시까지로 한다)
 6. 「도시·군관리계획의 결정」에 따른 도시·군관리계획의 결정, 「지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정」에 따른 지구단위계획의 결정, 「개발행위의 허가」에 따른 개발행위의 허가, 「도시·군계획시설사업의 시행자」에 따른 도시·군계획시설사업의 시행자의 지정, 「실시계획의 작성 및 인가 등」에 따른 실시계획의 작성 및 인가, 에 따른 토지거래계약에 관한 허가
 7. 농업생산기반시설의 사용허가
 8. 농지전용허가 또는 협의, 농지의 전용신고, 농지의 타용도 일시사용허가·협의, 용도변경의 승인
 9. 「배출시설의 설치 허가 및 신고」에 따른 배출시설의 설치 허가 및 신고
 10. 도로공사 시행의 허가, 도로의 점용 허가
 11. 「도시개발구역의 지정 등」에 따른 도시개발구역의 지정, 「개발계획의 수립 및 변경」에 따른 개발계획의 수립 및 변경, 「시행자 등」에 따른 사업시행자의 지정, 「실시계획의 작성 및 인가 등」에 따른 실시계획의 작성 및 인가, 「조성토지등의 공급 계획」에 따른 조성토지등의 공급 계획 제출, 「조성토지등의 준공 전 사용」에 따른 조성토지등의 준공 전 사용의 허가
 12. 사도의 개설허가
 13. 벌채 등의 허가, 사방지 지정의 해제
 14. 입목벌채등의 허가·신고
 15. 산지전용허가 및 산지전용신고, 산지일시사용허가·신고, 토석채취허가
 16. 「배출시설의 설치 신고 및 허가 등」에 따른 배출시설 설치 허가 및 신고
 17. 소하천공사 시행의 허가, 소하천 점용 등의 허가
 18. 수도사업의 인가, 전용상수도 또는 전용공업용수도의 설치 인가
 19. 「배출시설의 설치 허가 및 신고」에 따른 배출시설의 설치 허가 및 신고
 20. 「에너지사용계획의 협의」에 따른 에너지사용계획의 협의
 21. 대규모점포의 개설등록
 22. 무연분묘의 개장허가
 23. 자가용전기설비의 공사계획의 인가 또는 신고

(지구계획 승인 등)

- ① 시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 내용을 포함한 공공지원민간임대주택 공급촉진지구계획(이하 “지구계획”이라 한다)을 작성하여 지정권자의 승인을 받아야 한다. 승인받은 지구계획을 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 제외한다)하는 경우에도 또한 같다.
 1. 지구계획의 개요
 2. 사업시행자의 성명 또는 명칭(주소와 대표자의 성명을 포함한다)
 3. 사업 시행기간 및 재원조달 계획
 4. 토지이용계획 및 개략설계도서
 5. 인구·주택 수용계획
 6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치 계획
 7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획
 8. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항
- ② 지정권자는 지구계획에 따른 기반시설 확보를 위하여 필요한 부지 또는 설치비용의 전부 또는 일부를 시행자에게 부담시킬 수 있다. 이 경우 기반시설의 부지 또는 설치비용의 부담은 건축제한의 완화에 따른 토지가치상승분(감정평가법인이 건축제한 완화 전·후에 대하여 각각 감정평가한 토지가액의 차이를 말한다)을 초과하지 아니하도록 한다.
- ③ 지정권자가 제1항에 따라 지구계획을 승인하는 경우 시행자의 요청이 있으면 「공공지원민간임대주택 통합심의위원회」에 따른 공공지원민간임대주택 통합심의위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ④ 지정권자는 제1항에 따라 지구계획을 승인한 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 관보 또는 공보에 고시하고, 관계 서류의 사본을 시장·군수·구청장에게 송부하여야 하며, 이를 송부받은 시장·군수·구청장은 이를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.
- ⑤ 제4항에 따라 관계 서류의 사본을 송부받은 시장·군수·구청장은 관계 서류에 도시·군관리계획결정사항이 포함되어 있는 경우에는 「도시·군관리계획에 관한 지형도면의 고시 등」 및 「지역·지구등의 지정 등」에 따라 지형도면 작성에 필요한 조치를 하여야 한다. 이 경우 시행자는 지형도면 고시에 필요한 서류를 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

(사용허가)

- ① 지방자치단체의 장은 행정재산에 대하여 그 목적 또는 용도에 장애가 되지 아니하는 범위에서 사용허가를 할 수 있다.
- ② 지방자치단체의 장은 제1항에 따라 사용허가를 하려면 일반 입찰로 하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제한경쟁 또는 지명경쟁에 부치거나 수의의 방법으로

- 24. 집단에너지의 공급 타당성에 관한 협의
- 25. 『도시개발사업 등 시행지역의 토지이용 신청에 관한 특례』제1항에 따른 사업의 착수·변경 또는 완료의 신고
- 26. 『사업계획의 승인』에 따른 사업계획의 승인
- 27. 『초지에서의 행위제한』에 따른 토지의 형질변경 등의 허가, 『초지의 전용 등』에 따른 초지전용의 허가
- 28. 공공하수도공사 시행의 허가, 공공하수도의 점용허가
- 29. 하천공사 시행의 허가 및 하천공사실시계획의 인가, 하천의 점용허가, 하천수의 사용허가

- 허가할 수 있다.
1. 허가의 목적·성질 등을 고려하여 필요하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
 2. 『기부채납』제2항제1호에 따른 기부자와 그 상속인 또는 그 밖의 포괄승계인에게 무상으로 사용허가하는 경우
- ③ 제1항에 따라 사용허가를 받은 자는 그 행정재산을 다른 자에게 사용·수익하게 하여서는 아니 된다. 다만, 제1항에 따라 사용허가를 받은 자가 『기부채납』제2항제1호에 따른 기부자와 그 상속인 또는 그 밖의 포괄승계인인 경우에는 지방자치단체의 장의 승인을 받아 다른 자에게 사용·수익하게 할 수 있다.
- ④ 지방자치단체의 장은 제3항 단서에 따른 사용·수익이 그 목적 또는 용도에 장애가 되거나 행정재산의 원상 회복에 어려움이 있다고 인정되면 승인하여서는 아니 된다.
- ⑤ 제1항에 따라 사용허가를 받은 자는 사용허가기간이 끝나거나 『사용허가의 취소』에 따라 사용허가가 취소된 경우에는 그 행정재산을 원상대로 반환하여야 한다. 다만, 지방자치단체의 장이 미리 원상의 변경을 승인한 경우에는 변경된 상태로 반환할 수 있다.

(조성계획의 수립 등)

- ① 관광지등을 관할하는 시장·군수·구청장은 조성계획을 작성하여 시·도지사의 승인을 받아야 한다. 이를 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 제외한다)하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 관광단지를 개발하려는 공공기관 등 문화체육관광부령으로 정하는 공공법인 또는 민간개발자(이하 “관광단지개발자”라 한다)는 조성계획을 작성하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도지사의 승인을 받을 수 있다.
- ② 시·도지사는 제1항에 따른 조성계획을 승인하거나 변경승인을 하고자 하는 때에는 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. 이 경우 협의요청을 받은 관계 행정기관의 장은 특별한 사유가 없는 한 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 한다.
- ③ 시·도지사가 제1항에 따라 조성계획을 승인 또는 변경승인한 때에는 지체 없이 이를 고시하여야 한다.
- ④ 민간개발자가 관광단지를 개발하는 경우에는 『인·허가 등의 의제』제13호 및 제61조를 적용하지 아니한다. 다만, 조성계획상의 조성 대상 토지면적 중 사유지의 3분의 2 이상을 취득한 경우 남은 사유지에 대하여는 그러하지 아니하다.
- ⑤ 제1항부터 제3항까지에도 불구하고 관광지등을 관할하는 특별자치시장 및 특별자치도지사는 관계 행정기관의 장과 협의하여 조성계획을 수립하고, 조성계획을 수립한 때에는 지체 없이 이를 고시하여야 한다.
- ⑥ 제1항에 따라 조성계획의 승인을 받은 자(제5항에 따라 특별자치시장 및 특별자치도지사가 조성계획을 수립한 경우를 포함한다. 이하 “사업시행자”라 한다)가 아닌 자로서 조성계획을 시행하기 위한 사업(이하 “조성사업”이라 한다)을 하려는 자가 조성하려는 토지면적 중 사유지의 3분의 2 이상을 취득한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업시행자(사업시행자가 관광단지개발자인 경우는 제외한다)에게 남은 사유지의 매수를 요청할 수 있다.

(조성계획의 시행)

- ① 조성사업은 이 법 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 사업시행자가 행한다.
- ② 『조성계획의 수립 등』에 따라 조성계획의 승인을 받아 관광지등을 개발하려는 자가 관광지등의 개발 촉진을 위하여 조성계획의 승인 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도지사의 승인을 받아 그 조성사업에 필요한 토지를 매입한 경우에는 사업시행자로서 토지를 매입한 것으로 본다.
- ③ 사업시행자가 아닌 자로서 조성사업을 하려는 자는 대통령령으로 정하는 기준과 절차에 따라 사업시행자가 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장인 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장이 허가를 받아서 조성

관광단지개발사업의 시행은 도시·군관리계획을 변경하는 경우 사업을 할 수 있고, 사업시행자가 관광단지개발자인 경우에는 관광단지개발자와 협의하여 조성사업을 할 수 있다.

④사업시행자가 아닌 자로서 조성사업(시장·군수·구청장이 조성계획의 승인을 받은 사업만 해당한다. 이하 이 항에서 같다)을 시행하려는 자가 **「사업계획의 승인」** 제1항 및 제2항에 따라 사업계획의 승인을 받은 경우에는 제3항에도 불구하고 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장의 허가를 받지 아니하고 그 조성사업을 시행할 수 있다.

⑤관광단지를 개발하려는 공공기관 등 문화체육관광부령으로 정하는 관광단지개발자는 필요하면 용지의 매수 업무와 손실보상 업무(민간개발자인 경우에는 **「조성계획의 수립 등」** 제4항 단서에 따라 남은 사유지를 수용하거나 사용하는 경우만 해당한다)를 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할 지방자치단체의 장에게 위탁할 수 있다.

(도시·군관리계획의 결정)

① 시·도지사는 도시·군관리계획을 결정하려면 관계 행정기관의 장과 미리 협의하여야 하며, 국토교통부장관(**「수산자원보호구역의 지정」**에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)이 도시·군관리계획을 결정하려면 관계 중앙행정기관의 장과 미리 협의하여야 한다. 이 경우 협의 요청을 받은 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 한다.

② 시·도지사는 **「도시·군관리계획의 입안권자」** 제5항에 따라 국토교통부장관이 입안하여 결정한 도시·군관리계획을 변경하거나 그 밖에 대통령령으로 정하는 중요한 사항에 관한 도시·군관리계획을 결정하려면 미리 국토교통부장관과 협의하여야 한다.

③ 국토교통부장관은 도시·군관리계획을 결정하려면 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하며, 시·도지사가 도시·군관리

계획을 결정하려면 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 시·도지사가 지구단위계획(지구단위계획과 지구단위계획구역을 동시에 결정할 때에는 지구단위계획구역을 지정 또는 변경에 관한 사항을 포함할 수 있다)이나 **「지구단위계획의 내용」** 제1항제1호의2에 따라 지구단위계획으로 대체하는 용도지구 폐지에 관한 사항을 결정하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 **「건축위원회」**에 따라 시·도에 두는 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 한다.

④ 국토교통부장관이나 시·도지사는 국방상 또는 국가안전보장상 기밀을 지켜야 할 필요가 있다고 인정되면(관계 중앙행정기관의 장이 요청할 때만 해당된다) 그 도시·군관리계획의 전부 또는 일부에 대하여 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 절차를 생략할 수 있다.

⑤ 결정된 도시·군관리계획을 변경하려는 경우에는 제1항부터 제4항까지의 규정을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑥ 국토교통부장관이나 시·도지사는 도시·군관리계획을 결정하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 결정을 고시하고, 국토교통부장관이나 도지사는 관계 서류를 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 송부하여 일반이 열람할 수 있도록 하여야 하며, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사는 관계 서류를 일반이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

⑦ 시장 또는 군수가 도시·군관리계획을 결정하는 경우에는 제1항부터 제6항까지의 규정을 준용한다. 이 경우 “시·도지사”는 “시장 또는 군수”로, “시·도도시계획위원회”는 “**「지방도시계획위원회」** 제2항에 따른 시·군·구도시계획위원회”로, “**「건축위원회」**에 따라 시·도에 두는 건축위원회”는 “**「건축위원회」**에 따라 시 또는 군에 두는 건축위원회”로, “특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사”는 “시장 또는 군수”로 본다.

(지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정)

지구단위계획구역 및 지구단위계획은 도시·군관리계획으로 결정한다.

(개발행위의 허가)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위(이하 “개발행위”라 한다)를 하려는 자는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 허가(이하 “개발행위허가”라 한다)를 받아야 한다. 다만, 도시·군계획사업(다른 법률에 따라 도시·군계획사업을 의제한 사업을 포함한다)에 의한 행위는 그러하지 아니하다.

1. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치
2. 토지의 형질 변경(경작을 위한 경우로서 대통령령으로 정하는 토지의 형질 변경은 제외한다)
3. 토석의 채취
4. 토지 분할(건축물이 있는 대지의 분할은 제외한다)
5. 녹지지역·관리지역 또는 자연환경보전지역에 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위

② 개발행위허가를 받은 사항을 변경하는 경우에는 제1항을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제1항에도 불구하고 제1항제2호 및 제3호의 개발행위 중 도시지역과 계획관리지역의 산림에서의 임도 설치와 사방사업에 관하여는 다.

④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위는 제1항에도 불구하고 개발행위허가를 받지 아니하고 할 수 있다. 다만, 제1호의 응급조치를 한 경우에는 1개월 이내에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 신고하여야 한다.

1. 재해복구나 재난수습을 위한 응급조치
2. 「건축법」에 따라 신고하고 설치할 수 있는 건축물의 개축·증축 또는 재축과 이에 필요한 범위에서의 토지의 형질 변경(도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하고 있는 도시·군계획시설의 부지인 경우만 가능하다)
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경미한 행위

(도시·군계획시설사업의 시행자)

① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 이 법 또는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 관할 구역의 도시·군계획시설사업을 시행한다.

② 도시·군계획시설사업이 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할 구역에 걸쳐 시행되게 되는 경우에는 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 서로 협의하여 시행자를 정한다.

③ 제2항에 따른 협의가 성립되지 아니하는 경우 도시·군계획시설사업을 시행하려는 구역이 같은 도의 관할 구역에 속하는 경우에는 관할 도지사가 시행자를 지정하고, 둘 이상의 시·도의 관할 구역에 걸치는 경우에는 국토교통부장관이 시행자를 지정한다.

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에도 불구하고 국토교통부장관은 국가계획과 관련되거나 그 밖에 특히 필요하다고 인정되는 경우에는 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 의견을 들어 직접 도시·군계획시설사업을 시행할 수 있으며, 도지사는 광역도시계획과 관련되거나 특히 필요하다고 인정되는 경우에는 관계 시장 또는 군수의 의견을 들어 직접 도시·군계획시설사업을 시행할 수 있다.

⑤ 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 시행자가 될 수 있는 자외의 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수로부터 시행자로 지정을 받아 도시·군계획시설사업을 시행할 수 있다.

⑥ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제2항·제3항 또는 제5항에 따라 도시·군계획시설사업의 시행자를 지정할 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 지정 내용을 고시하여야 한다.

⑦ 다음 각 호에 해당하지 아니하는 자가 제5항에 따라 도시·군

○ 그러나 그 밖에 대통령령으로 정하는 바에 따라 대통령령으로 정하는 계획시설사업의 시행자로 지정을 받으려면 도시·군계획시설사업의 대상인 토지(국공유지는 제외한다)의 소유 면적 및 토지 소유자의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 요건을 갖추어야 한다.

1. 국가 또는 지방자치단체
2. 대통령령으로 정하는 공공기관
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 자

(실시계획의 작성 및 인가 등)

① 도시·군계획시설사업의 시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 도시·군계획시설사업에 관한 실시계획(이하 “실시계획”이라 한다)을 작성하여야 한다.

② 도시·군계획시설사업의 시행자(국토교통부장관, 시·도지사와 대도시 시장은 제외한다. 이하 제3항에서 같다)는 제1항에 따라 실시계획을 작성하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장의 인가를 받아야 한다. 다만, 「공사완료의 공고 등」에 따른 준공검사를 받은 후에 해당 도시·군계획시설사업에 대하여 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하기 위하여 실시계획을 작성하는 경우에는 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장의 인가를 받지 아니한다.

③ 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 도시·군계획시설사업의 시행자가 작성한 실시계획이 「도시·군계획시설의 설치·관리」제2항에 따른 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치의 기준 등에 맞다고 인정하는 경우에는 실시계획을 인가하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보, 위해 방지, 환경오염 방지, 경관 조성, 조경 등의 조치를 할 것을 조건으로 실시계획을 인가할 수 있다.

④ 인가받은 실시계획을 변경하거나 폐지하는 경우에는 제2항 본문을 준용한다. 다만, 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 실시계획에는 사업시행에 필요한 설계도서, 자금계획, 시행기간, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항(제4항에 따라 실시계획을 변경하는 경우에는 변경되는 사항에 한정한다)을 자세히 밝히거나 첨부하여야 한다.

⑥ 제1항·제2항 및 제4항에 따라 실시계획이 작성(도시·군계획시설사업의 시행자가 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장인 경우를 말한다) 또는 인가된 때에는 그 실시계획에 반영된 「도시·군관리계획의 결정」제5항 단서에 따른 경미한 사항의 범위에서 도시·군관리계획이 변경된 것으로 본다. 이 경우 「도시·군관리계획의 결정」제6항 및 「도시·군관리계획에 관한 지형도면의 고시 등」에 따라 도시·군관리계획의 변경사항 및 이를 반영한 지형도면을 고시하여야 한다.

⑦ 도시·군계획시설결정의 고시일부터 10년 이후에 제1항 또는 제2항에 따라 실시계획을 작성하거나 인가(다른 법률에 따라 의제된 경우는 제외한다) 받은 도시·군계획시설사업의 시행자(이하 이 조에서 “장기미집행 도시·군계획시설사업의 시행자”라 한다)가 「실시계획의 고시」에 따른 실시계획 고시일부터 5년 이내에 재결신청(이하 이 조에서 “재결신청”이라 한다)을 하지 아니한 경우에는 실시계획 고시일부터 5년이 지난 다음 날에 그 실시계획은 효력을 잃는다. 다만, 장기미집행 도시·군계획시설사업의 시행자가 재결신청을 하지 아니하고 실시계획 고시일부터 5년이 지나기 전에 해당 도시·군계획시설사업에 필요한 토지 면적의 3분의 2 이상을 소유하거나 사용할 수 있는 권원을 확보하고 실시계획 고시일부터 7년 이내에 재결신청을 하지 아니한 경우 실시계획 고시일부터 7년이 지난 다음 날에 그 실시계획은 효력을 잃는다.

⑧ 제7항에도 불구하고 장기미집행 도시·군계획시설사업의 시행자가 재결신청 없이 도시·군계획시설사업에 필요한 모든 토지·건축물 또는 그 토지에 정착된 물건을 소유하거나 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우 그 실시계획은 효력을 유지한다.

⑨ 실시계획이 폐지되거나 효력을 잃은 경우 해당 도시·군계획시설결정은 「도시·군계획시설결정의 실효 등」제1항에도 불구하고 다음 각 호에서 정한 날 효력을 잃는다. 이 경우 시·도지사 또는 대도시 시장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 재결 신청

또는 내노시 시상은 내농덩렁으로 정아큰 마에 따라 시세 없이 그 사실을 고시하여야 한다.

1. **J도시·군계획시설결정의 실효 등**J제1항에 따른 도시·군계획시설결정의 고시일부터 20년이 되기 전에 실시계획이 폐지되거나 효력을 잃고 다른 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하는 경우: 도시·군계획시설결정의 고시일부터 20년이 되는 날의 다음 날
2. **J도시·군계획시설결정의 실효 등**J제1항에 따른 도시·군계획시설결정의 고시일부터 20년이 되는 날의 다음 날 이후 실시계획이 폐지되거나 효력을 잃은 경우: 실시계획이 폐지되거나 효력을 잃은 날

(실시계획의 작성 및 인가 등)

- ① 시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 도시개발사업에 관한 실시계획(이하 “실시계획”이라 한다)을 작성하여야 한다. 이 경우 실시계획에는 지구단위계획이 포함되어야 한다.
- ② 시행자(지정권자가 시행자인 경우는 제외한다)는 제1항에 따라 작성된 실시계획에 관하여 지정권자의 인가를 받아야 한다.
- ③ 지정권자가 실시계획을 작성하거나 인가하는 경우 국토교통부장관이 지정권자이면 시·도지사 또는 대도시 시장의 의견을, 시·도지사가 지정권자이면 시장(대도시 시장은 제외한다)·군수 또는 구청장의 의견을 미리 들어야 한다.
- ④ 제2항과 제3항은 인가를 받은 실시계획을 변경하거나 폐지하는 경우에 준용한다. 다만, 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ⑤ 실시계획에는 사업 시행에 필요한 설계 도서, 자금 계획, 시행기간, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항과 서류를 명시하거나 첨부하여야 한다.

(배출시설의 설치 허가 및 신고)

- ① 배출시설을 설치하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도지사의 허가를 받거나 시·도지사에게 신고하여야 한다. 다만, 시·도가 설치하는 배출시설, 관할 시·도가 다른 둘 이상의 시·군·구가 공동으로 설치하는 배출시설에 대해서는 환경부장의 허가를 받거나 환경부장관에게 신고하여야 한다.
- ② 제1항에 따라 허가를 받은 자가 허가받은 사항 중 대통령령으로 정하는 중요한 사항을 변경하려면 변경허가를 받아야 하고, 그 밖의 사항을 변경하려면 변경신고를 하여야 한다.
- ③ 제1항에 따라 신고를 한 자가 신고한 사항을 변경하려면 환경부령으로 정하는 바에 따라 변경신고를 하여야 한다.
- ④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 허가·변경허가를 받거나 신고·변경신고를 하려는 자가 **J방지시설의 설치 등**J제1항 단서, **J방지시설의 설계와 시공**J 단서, **J연료용 유류 및 그 밖의 연료의 황함유기준**J제3항 단서, **J연료의 제조와 사용 등의 규제**J 단서에 해당하는 경우와 **J공동 방지시설의 설치 등**J에 따른 공동 방지시설을 설치하거나 변경하려는 경우에는 환경부령으로 정하는 서류를 제출하여야 한다.
- ⑤ 환경부장관 또는 시·도지사는 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 신고 또는 변경신고를 받은 날부터 환경부령으로 정하는 기간 내에 신고 또는 변경신고 수리 여부를 신고인에게 통지하여야 한다.
- ⑥ 환경부장관 또는 시·도지사가 제5항에서 정한 기간 내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장 여부를 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간(민원 처리 관련 법령에 따라 처리기간이 연장 또는 재연장된 경우에는 해당 처리기간을 말한다)이 끝난 날의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 본다.
- ⑦ 제1항과 제2항에 따른 허가 또는 변경허가의 기준은 다음 각 호와 같다.
 1. 배출시설에서 배출되는 오염물질을 **J배출허용기준**나 **J공동 방지시설의 설치 등**J제3항에 따른 배출허용기준 이하로 처리할 수 있을 것
 2. 다른 법령에 따른 배출시설 설치규칙에 관한 규정은 이바치기

2. 다른 법률에 따른 배출시설 설치제도에 관한 규정을 위반하지 아니할 것

⑧ 환경부장관 또는 시·도지사는 배출시설로부터 나오는 특정대기유해물질이나 특별대책지역의 배출시설로부터 나오는 대기오염물질로 인하여 환경기준의 유지가 곤란하거나 주민의 건강·재산, 동식물의 생육에 심각한 위해를 끼칠 우려가 있다고 인정되면 대통령령으로 정하는 바에 따라 특정대기유해물질을 배출하는 배출시설의 설치 또는 특별대책지역에서의 배출시설 설치를 제한할 수 있다.

⑨ 환경부장관 또는 시·도지사는 제1항 및 제2항에 따른 허가 또는 변경허가를 하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 주민 건강이나 주변환경의 보호 및 배출시설의 적정관리 등을 위하여 필요한 조건(이하 “허가조건”이라 한다)을 붙일 수 있다. 이 경우 허가조건은 허가 또는 변경허가의 시행에 필요한 최소한의 것이어야 하며, 허가 또는 변경허가를 받는 자에게 부당한 의무를 부과하는 것이어서는 아니 된다.

(배출시설의 설치 허가 및 신고)

① 배출시설을 설치하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 환경부장관의 허가를 받거나 환경부장관에게 신고하여야 한다. 다만, 제9항에 따라 폐수무방류배출시설을 설치하려는 자는 환경부장관의 허가를 받아야 한다.

② 제1항에 따라 허가를 받은 자가 허가받은 사항 중 대통령령으로 정하는 중요한 사항을 변경하려는 경우에는 변경허가를 받아야 한다. 다만, 그 밖의 사항 중 환경부령으로 정하는 사항을 변경하려는 경우 또는 환경부령으로 정하는 사항을 변경한 경우에는 변경신고를 하여야 한다.

③ 제1항에 따라 신고를 한 자가 신고한 사항 중 환경부령으로 정하는 사항을 변경하려는 경우 또는 환경부령으로 정하는 사항을 변경한 경우에는 환경부령으로 정하는 바에 따라 변경신고를 하여야 한다.

④ 환경부장관은 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 신고 또는 변경신고를 받은 날부터 환경부령으로 정하는 기간 내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 한다.

⑤ 환경부장관이 제4항에서 정한 기간 내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장을 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간(민원 처리 관련 법령에 따라 처리기간이 연장 또는 재연장된 경우에는 해당 처리기간을 말한다)이 끝난 날의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 본다.

⑥ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 허가·변경허가를 받으려 하거나 신고·변경신고를 하려는 자가 「방지시설의 설치·설치면제 및 면제자 준수사항 등」제1항 단서에 해당하는 경우와 「물환경보전법」 제4항에 따른 공동방지시설을 설치 또는 변경하려는 경우에는 환경부령으로 정하는 서류를 제출하여야 한다.

⑦ 환경부장관은 상수원보호구역의 상류지역, 특별대책지역 및 그 상류지역, 취수시설이 있는 지역 및 그 상류지역의 배출시설로부터 배출되는 수질오염물질로 인하여 환경기준을 유지하기 곤란하거나 주민의 건강·재산이나 동식물의 생육에 중대한 위해를 가져올 우려가 있다고 인정되는 경우에는 관할 시·도지사의 의견을 듣고 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 배출시설의 설치(변경을 포함한다)를 제한할 수 있다.

⑧ 제7항에 따라 배출시설의 설치를 제한할 수 있는 지역의 범위는 대통령령으로 정하고, 환경부장관은 지역별 제한대상 시설을 고시하여야 한다.

⑨ 제7항 및 제8항에도 불구하고 환경부령으로 정하는 특정수질유해물질을 배출하는 배출시설의 경우 배출시설의 설치제한지역에서 폐수무방류배출시설로 하여 이를 설치할 수 있다.

⑩ 제9항에 따라 배출시설의 설치제한지역에서 폐수무방류배출시설을 설치할 수 있는 지역 및 시설은 환경부장관이 정하여 고시한다.

⑪ 제1항 및 제2항에 따른 허가 또는 변경허가의 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 배출시설에서 배출되는 오염물질을 「배출허용기준」에 따른

- 배출허용기준 이하로 처리할 수 있을 것
- 2. 다른 법령에 따른 배출시설의 설치제한에 관한 규정에 위반되지 아니할 것
- 3. 폐수무방류배출시설을 설치하는 경우에는 폐수가 공공수역으로 유출·누출되지 아니하도록 대통령령으로 정하는 시설 전부를 대통령령으로 정하는 기준에 따라 설치할 것

위임행정규칙

(도시개발구역의 지정 등)

- ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 계획적인 도시개발이 필요하다고 인정되는 때에는 도시개발구역을 지정할 수 있다.
 1. 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)
 2. 서울특별시와 광역시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시의 시장(이하 “대도시 시장”이라 한다)
- ② 도시개발사업이 필요하다고 인정되는 지역이 둘 이상의 특별시·광역시·도·특별자치도(이하 “시·도”라 한다) 또는 서울특별시와 광역시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시(이하 이 조, 「도시계획위원회의 심의 등」 및 「보안관리 및 부동산투기 방지 대책」에서 “대도시”라 한다)의 행정구역에 걸치는 경우에는 관계 시·도지사 또는 대도시 시장이 협의하여 도시개발구역을 지정할 자를 정한다.
- ③ 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제1항과 제2항에도 불구하고 도시개발구역을 지정할 수 있다.
 1. 국가가 도시개발사업을 실시할 필요가 있는 경우
 2. 관계 중앙행정기관의 장이 요청하는 경우
 3. 「시행자 등」제1항제2호에 따른 공공기관의 장 또는 같은 항 제3호에 따른 정부출연기관의 장이 대통령령으로 정하는 규모 이상으로서 국가계획과 밀접한 관련이 있는 도시개발구역의 지정을 제안하는 경우
 4. 제2항에 따른 협의가 성립되지 아니하는 경우
- 5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우
- ④ 시장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도지사에게 도시개발구역의 지정을 요청할 수 있다.
- ⑤ 제1항에 따라 도시개발구역을 지정하거나 그 지정을 요청하는 경우 도시개발구역의 지정대상 지역 및 규모, 요청 절차, 제출 서류 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

(개발계획의 수립 및 변경)

- ① 지정권자는 도시개발구역을 지정하려면 해당 도시개발구역에 대한 도시개발사업의 계획(이하 “개발계획”이라 한다)을 수립하여야 한다. 다만, 제2항에 따라 개발계획을 공모하거나 대통령령으로 정하는 지역에 도시개발구역을 지정할 때에는 도시개발구역을 지정한 후에 개발계획을 수립할 수 있다.
- ② 지정권자는 창의적이고 효율적인 도시개발사업을 추진하기 위하여 필요한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 개발계획안을 공모하여 선정된 안을 개발계획에 반영할 수 있다. 이 경우 선정된 개발계획안의 응모자가 「시행자 등」제1항에 따른 자격 요건을 갖춘 자인 경우에는 해당 응모자를 우선하여 시행자로 지정할 수 있다.
- ③ 지정권자는 직접 또는 「도시개발구역의 지정 등」제3항제2호 및 같은 조 제4항에 따른 관계 중앙행정기관의 장 또는 시장(대도시 시장은 제외한다)·군수·구청장 또는 「시행자 등」제1항에 따른 도시개발사업의 시행자의 요청을 받아 개발계획을 변경할 수 있다.
- ④ 지정권자는 환지 방식의 도시개발사업에 대한 개발계획을 수립하려면 환지 방식이 적용되는 지역의 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지 소유자와 그 지역의 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다. 환지 방식으로 시행하기 위하여 개발계획을 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 제외한다)하려는 경우에도 또한 같다.
- ⑤ 지정권자는 도시개발사업을 환지 방식으로 시행하려고 개발계획을 수립하거나 변경할 때에 도시개발사업의 시행자가 「시행

계획을 수립하거나 다른 계획에 편입하려는 경우 「시행자 등」제1항제1호에 해당하는 자이면 제4항에도 불구하고 토지 소유자의 동의를 받을 필요가 없다.

⑥ 지정권자가 도시개발사업의 전부를 환지 방식으로 시행하려고 개발계획을 수립하거나 변경할 때에 도시개발사업의 시행자가 「시행자 등」제1항제6호의 조합에 해당하는 경우로서 조합이 성립된 후 총회에서 도시개발구역의 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 조합원과 그 지역의 조합원 총수의 2분의 1 이상의 찬성으로 수립 또는 변경을 의결한 개발계획을 지정권자에게 제출한 경우에는 제4항에도 불구하고 토지 소유자의 동의를 받은 것으로 본다.

⑦ 제4항에 따른 동의자 수의 산정방법, 동의절차, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

(시행자 등)

① 도시개발사업의 시행자(이하 “시행자”라 한다)는 다음 각 호의 자 중에서 지정권자가 지정한다. 다만, 도시개발구역의 전부를 환지 방식으로 시행하는 경우에는 제5호의 토지 소유자나 제6호의 조합을 시행자로 지정한다.

1. 국가나 지방자치단체
2. 대통령령으로 정하는 공공기관
3. 대통령령으로 정하는 정부출연기관
4. 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공사
5. 도시개발구역의 토지 소유자(수용 또는 사용 방식의 경우에는 도시개발구역의 국공유지를 제외한 토지면적의 3분의 2 이상을 소유한 자를 말한다)
6. 도시개발구역의 토지 소유자(「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」제28조에 따라 면허를 받은 자를 해당 공유수면을 소유한 자로 보고 그 공유수면을 토지로 본다)가 도시개발을 위하여 설립한 조합(도시개발사업의 전부를 환지 방식으로 시행하는 경우에만 해당하며, 이하 “조합”이라 한다)
7. 과밀억제권역에서 수도권 외의 지역으로 이전하는 법인 중 과밀억제권역의 사업 기간 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 법인
8. 「주택건설사업 등의 등록」에 따라 등록한 자 중 도시개발사업을 시행할 능력이 있다고 인정되는 자로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 자(「정의」제12호에 따른 주택단지외 그에 수반되는 기반시설을 조성하는 경우에만 해당한다)
9. 토목공사업 또는 토목건축공사업의 면허를 받는 등 개발계획에 맞게 도시개발사업을 시행할 능력이 있다고 인정되는 자로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 자
- 9의2. 부동산개발업자로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 자
10. 「부동산투자회사법」에 따라 설립된 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 자
11. 제1호부터 제9호까지, 제9호의2 및 제10호에 해당하는 자(제6호에 따른 조합은 제외한다)가 도시개발사업을 시행할 목적으로 출자에 참여하여 설립한 법인으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 법인

② 지정권자는 제1항 단서에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있으면 지방자치단체나 대통령령으로 정하는 자(이하 “지방자치단체등”이라 한다)를 시행자로 지정할 수 있다. 이 경우 도시개발사업을 시행하는 자가 시·도지사 또는 대도시 시장인 경우 국토교통부장관이 지정한다.

1. 토지 소유자나 조합이 대통령령으로 정하는 기간에 시행자 지정을 신청하지 아니한 경우 또는 지정권자가 신청된 내용이 위법하거나 부당하다고 인정한 경우
2. 지방자치단체의 장이 집행하는 공공시설에 관한 사업과 병행하여 시행할 필요가 있다고 인정한 경우
3. 도시개발구역의 국공유지를 제외한 토지면적의 2분의 1 이상에 해당하는 토지 소유자 및 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상이 지방자치단체등의 시행에 동의한 경우

③ 지정권자는 제1항제5호에 따른 토지 소유자 2인 이상이 도시개발사업을 시행하려고 할 때 또는 같은 호에 따른 토지 소유자가 같은 항 제7호부터 제10호까지의 규정에 해당하는 자와 공동으로 도시개발사업을 시행하려고 할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 도시개발사업에 관한 규약을 정하게 할 수 있다.

④ 제2항에 따라 지방자치단체등이 도시개발사업의 전부를 환지 방식으로 시행하려고 할 때와 제1항제1호부터 제4호까지 또는 제11호(제1항제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자가 대통령령으로 정하는 비율을 초과하여 출자한 경우로 한정한다)에 해당하는 자가 도시개발사업의 일부를 환지 방식으로 시행하려고 할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 시행규정을 작성하여야 한다. 이 경우 제1항제2호부터 제4호까지의 시행자는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 사업관리에 필요한 비용의 책정에 관한 사항을 시행규정에 포함할 수 있다.

⑤ 제1항제2호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자, 도시개발구역의 토지 소유자(수용 또는 사용의 방식으로 제안하는 경우에는 도시개발구역의 국공유지를 제외한 토지면적의 3분의 2 이상을 사용할 수 있는 대통령령으로 정하는 권원을 가지고 2분의 1 이상을 소유한 자를 말한다) 또는 제1항제7호부터 제11호까지의 규정에 해당하는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장에게 도시개발구역의 지정을 제안할 수 있다. 다만, 「도시개발구역의 지정 등」제3항에 해당하는 자는 국토교통부장관에게 직접 제안할 수 있다.

⑥ 토지 소유자 또는 제1항제7호부터 제11호까지(제1항제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자가 대통령령으로 정하는 비율을 초과하여 출자한 경우는 제외한다)의 규정에 해당하는 자가 제5항에 따라 도시개발구역의 지정을 제안하려는 경우에는 대상 구역 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지 소유자(지상권자를 포함한다)의 동의를 받아야 한다.

⑦ 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 제안자와 협의하여 도시개발구역의 지정을 위하여 필요한 비용의 전부 또는 일부를 제안자에게 부담시킬 수 있다.

⑧ 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시행자를 변경할 수 있다.

1. 도시개발사업에 관한 실시계획의 인가를 받은 후 2년 이내에 사업을 착수하지 아니하는 경우

2. 행정처분으로 시행자의 지정이나 실시계획의 인가가 취소된 경우

3. 시행자의 부도·파산, 그 밖에 이와 유사한 사유로 도시개발사업의 목적을 달성하기 어렵다고 인정되는 경우

4. 제1항 단서에 따라 시행자로 지정된 자가 대통령령으로 정하는 기간에 도시개발사업에 관한 실시계획의 인가를 신청하지 아니하는 경우

⑨ 제5항에 따라 도시개발구역의 지정을 제안하는 경우 도시개발구역의 규모, 제안 절차, 제출 서류, 기초조사 등에 관하여 필요한 사항은 「도시개발구역의 지정 등」제5항과 「기초조사 등」를 준용한다.

⑩ 제2항제3호 및 제6항에 따른 동의자 수의 산정방법, 동의절차, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑪ 제1항제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자는 도시개발사업을 효율적으로 시행하기 위하여 필요한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 설계·분양 등 도시개발사업의 일부를 주택건설사업자 등으로 하여금 대행하게 할 수 있다.

(조성토지등의 공급 계획)

① 시행자는 조성토지등을 공급하려고 할 때에는 조성토지등의 공급 계획을 작성하여야 하며, 지정권자가 아닌 시행자는 작성한 조성토지등의 공급 계획에 대하여 지정권자의 승인을 받아야 한다. 조성토지등의 공급 계획을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

② 지정권자가 제1항에 따라 조성토지등의 공급 계획을 작성하거나 승인하는 경우 국토교통부장관이 지정권자이면 시·도지사 또는 대도시 시장의 의견을, 시·도지사가 지정권자이면 시장(대도시 시장은 제외한다)·군수 또는 구청장의 의견을 미리 들어야 한다.

③ 시행자(「시행자 등」제1항제11호에 해당하는 법인이 시행자인 경우에는 그 출자자를 포함한다)가 직접 건축물을 건축하여 사용하거나 공급하려고 계획한 토지가 있는 경우에는 그 현황을 제1항에 따른 조성토지등의 공급 계획의 내용에 포함하여야 한다.

제1항에 따른 조성토지등의 공급 계획의 내용에 포함하여야 한다. 다만, 민간참여자가 직접 건축물을 건축하여 사용하거나 공급하려고 계획한 토지는 전체 조성토지 중 해당 민간참여자의 출자 지분 범위 내에서만 조성토지등의 공급 계획에 포함할 수 있다.

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 조성토지등의 공급 계획의 내용, 공급의 절차·기준, 조성토지등의 가격의 평가, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

(조성토지등의 준공 전 사용)

「준공검사」나 「공사 완료의 공고」에 따른 준공검사 전 또는 공사 완료 공고 전에는 조성토지등(체비지는 제외한다)을 사용할 수 없다. 다만, 사업 시행의 지장 여부를 확인받는 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 지정권자로부터 사용허가를 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

(배출시설의 설치 신고 및 허가 등)

① 배출시설을 설치하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 다만, 학교 또는 종합병원의 주변 등 대통령령으로 정하는 지역은 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다.

② 제1항에 따른 신고를 한 자나 허가를 받은 자가 그 신고한 사항이나 허가를 받은 사항 중 환경부령으로 정하는 중요한 사항을 변경하려면 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 변경신고를 하여야 한다.

③ 제1항에도 불구하고 산업단지나 그 밖에 대통령령으로 정하는 지역에 위치한 공장에 배출시설을 설치하려는 자의 경우에는 신고 또는 허가 대상에서 제외한다. 이 경우 신고 또는 허가 대상에서 제외된 자는 「배출허용기준의 준수 의무」, 「개선명령」, 「조업정지명령 등」, 「허가의 취소 등」(허가취소의 경우는 제외한다), 「보고와 검사 등」제1항제1호를 적용할 때에 사업자로 본다.

④ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항 본문에 따른 신고 또는 제2항에 따른 변경신고를 받은 경우 그 내용을 검토하여 이 법에 적합하면 신고를 수리하여야 한다.

(에너지사용계획의 협의)

① 도시개발사업이나 산업단지개발사업 등 대통령령으로 정하는 일정규모 이상의 에너지를 사용하는 사업을 실시하거나 시설을 설치하려는 자(이하 “사업주관자”라 한다)는 그 사업의 실시와 시설의 설치로 에너지수급에 미칠 영향과 에너지소비로 인한 온실가스(이산화탄소만을 말한다)의 배출에 미칠 영향을 분석하고, 소요에너지의 공급계획 및 에너지의 합리적 사용과 그 평가에 관한 계획(이하 “에너지사용계획”이라 한다)을 수립하여, 그 사업의 실시 또는 시설의 설치 전에 산업통상자원부장관에게 제출하여야 한다.

② 산업통상자원부장관은 제1항에 따라 제출한 에너지사용계획에 관하여 사업주관자 중 「국가·지방자치단체 등의 에너지이용 효율화조치 등」제1항 각 호에 해당하는 자(이하 “공공사업주관자”라 한다)와 협의하여야 하며, 공공사업주관자 외의 자(이하 “민간사업주관자”라 한다)로부터 의견을 들을 수 있다.

③ 사업주관자가 제1항에 따라 제출한 에너지사용계획 중 에너지 수요예측 및 공급계획 등 대통령령으로 정한 사항을 변경하려는 경우에도 제1항과 제2항으로 정하는 바에 따른다.

④ 사업주관자는 국공립연구기관, 정부출연연구기관 등 에너지사용계획을 수립할 능력이 있는 자로 하여금 에너지사용계획의 수립을 대행하게 할 수 있다.

⑤ 제1항부터 제4항까지의 규정에 따른 에너지사용계획의 내용, 협의 및 의견청취의 절차, 대행기관의 요건, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑥ 사ერთ사자위브자과으 제4항에 따르 에너지사용계획이 소르

㉞ 농업진흥지역 또는 개발지역에 대한 개발행위행위계획 수립을 대행하는 데에 필요한 비용의 산정기준을 정하여 고시하여야 한다.

위임행정규칙

(도시개발사업 등 시행지역의 토지이동 신청에 관한 특례)

- ① 농어촌정비사업, 그 밖에 대통령령으로 정하는 도시개발사업의 시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사업의 착수·변경 및 완료 사실을 지적소관청에 신고하여야 한다.
- ② 제1항에 따른 사업과 관련하여 토지의 이동이 필요한 경우에는 해당 사업의 시행자가 지적소관청에 토지의 이동을 신청하여야 한다.
- ③ 제2항에 따른 토지의 이동은 토지의 형질변경 등의 공사가 준공된 때에 이루어진 것으로 본다.
- ④ 제1항에 따라 사업의 착수 또는 변경의 신고가 된 토지의 소유자가 해당 토지의 이동을 원하는 경우에는 해당 사업의 시행자에게 그 토지의 이동을 신청하도록 요청하여야 하며, 요청을 받은 시행자는 해당 사업에 지장이 없다고 판단되면 지적소관청에 그 이동을 신청하여야 한다.

(사업계획의 승인)

「체육시설업의 구분·종류」제1항제1호에 따른 등록 체육시설업을 하려는 자는 「시설 기준 등」에 따른 시설을 설치하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 체육시설업의 종류별로 사업계획서를 작성하여 시·도지사의 승인을 받아야 한다. 그 사업계획을 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항에 관한 사업계획의 변경은 제외한다)하려는 경우에도 또한 같다.

(초지에서의 행위제한)

- ① 「초지조성의 허가」에 따른 허가를 받아 조성된 초지에서는 시장·군수·구청장의 허가를 받지 아니하고는 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.
 1. 토지의 형질변경 및 인공구조물의 설치
 2. 분묘의 설치
 3. 토석의 채취 및 반출
 4. 그 밖에 초지의 이용에 지장을 주는 행위로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 행위
- ② 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 허가의 신청을 받은 날부터 5일 이내에 허가 여부를 신청인에게 통지하여야 한다.
- ③ 시장·군수·구청장이 제2항에서 정한 기간 내에 허가 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장을 신청인에게 통지하지 아니하면 그 기간(민원 처리 관련 법령에 따라 처리기간이 연장 또는 재연장된 경우에는 해당 처리기간을 말한다)이 끝난 날의 다음 날에 허가를 한 것으로 본다.

(초지의 전용 등)

- ① 이 법에 따라 조성된 초지의 전용은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한정한다.
 1. 중요 산업시설, 공익시설, 주거시설 또는 관광시설의 용지로 전용하는 경우
 2. 농업인이 건축하는 주택의 용지로 전용하는 경우
 3. 농수산물의 처리·가공·보관 시설 및 농수산시설의 용지로 전용하는 경우
 4. 농작물재배용지로 전용하는 경우. 다만, 과수용지 외의 용지로 전용하는 경우에는 경사도 15도 이내의 초지만 해당한다.
 5. 제주투자진흥지구로 지정하기 위하여 전용하는 경우
 6. 경제자유구역으로 지정하기 위하여 전용하는 경우
 7. 지역특화발전특구로 지정하기 위하여 전용하는 경우
 8. 「중소기업창업 지원법」 제2조제2호에 따른 창업을 위하여 전용하는 경우
 9. 그 밖에 시장·군수·구청장(특별자치시장 및 특별자치도지사는 제외한다)이 특별시장·광역시장·도지사와의 협의를 거쳐 특히 필요하다고 인정하는 시설의 용지로 전용하는 경우 또는 특별자치시장·특별자치도지사가 특히 필요하다고 인정하는 시설의 용지로 전용하는 경우

② 제1항에 따른 초지전용을 하려는 자는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 허가받은 초지전용의 면적 또는 경계 등 대통령령으로 정하는 중요한 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

③ 제2항에도 불구하고 초지조성이 완료된 날부터 25년이 지난 초지를 전용하려는 경우에는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 신고한 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

④ 국가 또는 지방자치단체가 초지를 공용 또는 공공용 시설의 용지로 사용하기 위하여 전용하려는 경우에는 제2항 및 제3항에 따른 허가 또는 신고를 갈음하여 시장·군수·구청장과 협의하여야 한다. 협의한 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

⑤ 제2항 및 제3항에도 불구하고 이 법에 따라 조성된 초지를 축사는 제외한다)의 용지로 사용하려는 경우에는 초지전용의 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 초지를 전용할 수 있다.

⑥ 시장·군수·구청장은 제2항 또는 제3항에 따른 허가의 신청을 받거나 신고를 받은 날부터 35일 이내에 허가 또는 신고수리 여부를 신청인에게 통지하여야 한다.

⑦ 시장·군수·구청장이 제6항에서 정한 기간 내에 허가 또는 신고수리 여부나 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장을 신청인에게 통지하지 아니하면 그 기간(민원 처리 관련 법령에 따라 처리기간이 연장 또는 재연장된 경우에는 해당 처리기간을 말한다)이 끝난 날의 다음 날에 허가 또는 신고수리를 한 것으로 본다.

⑧ 대체초지조성비는 시장·군수·구청장이 부과·징수하며, 제2항부터 제4항까지의 규정에 따른 허가를 받거나 신고 또는 협의(다른 법률에 따라 허가를 받거나 신고 또는 협의를 한 것으로 보는 경우를 포함한다)를 하고 초지의 전용을 하려는 자는 대체초지조성비를 축산발전기금에 납부하여야 한다. 다만, 시장·군수·구청장은 제1항제5호부터 제8호까지의 어느 하나에 해당하는 경우 또는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대체초지조성비를 감면할 수 있다.

1. 대통령령으로 정하는 중요 산업시설을 위하여 전용하는 경우
2. 국가 또는 지방자치단체가 공용 또는 공공용의 목적으로 전용하는 경우
3. 농업·축산업·임업 및 수산업에 필요한 용지로 전용하는 경우
4. 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제147조에 따라 시행승인을 받은 개발사업 중 **「체육시설업의 구분·종류」** 제1항제1호의 등록 체육시설업에 속하는 골프장업의 시설에 필요한 용지로 전용하는 경우
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경미한 전용의 경우

⑨ 대체초지조성비의 납입기준금액은 **「정의」** 제5호에 따른 초지 조성단가[경운초지를 기준으로 한다]와 초지조성 후 3년간의 초지관리비를 합한 금액으로 한다.

⑩ 농림축산식품부장관은 제9항에 따른 대체초지조성비의 납입기준금액을 매년 고시하여야 한다.

⑪ 대체초지조성비의 감면기준은 초지전용의 목적 및 공익성 등을 고려하여 대통령령으로 정한다.

⑫ 시장·군수·구청장은 제8항에 따른 대체초지조성비의 부과금액이 대통령령으로 정하는 기준을 초과하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 분할하여 납부하게 할 수 있다.

⑬ 시장·군수·구청장은 제12항에 따라 대체초지조성비를 분할하여 납부하게 하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 대체초지조성비를 분할하여 납부하려는 자에게 나누어 낼 대체초지조성비에 대한 납입보증보험증서 등을 미리 예치하게 하여야 한다. 다만, 대체초지조성비를 분할하여 납부하려는 자가 국가나 지방자치단체, 그 밖에 대통령령으로 정하는 자인 경우에는 그러하지 아니하다.

⑭ 제2항부터 제4항까지의 규정에 따른 초지전용의 허가·신고 또는 협의절차 등에 관한 사항과 제8항에 따른 대체초지조성비의 납입절차 등은 대통령령으로 정한다.

삭제 <2016. 1. 19.>

삭제 <2016. 1. 19.>

「관계 법률에 관한 특례」

① **「시행자」** 제1항제1호에 해당하는 자가 제안하는 촉진지구를 지정하기 위하여 도시·군기본계획의 변경이 필요한 경우 시·도지사는 공청회, 지방의회 의견청취 등을 동시에 실시하여 90일 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 이내에 변경 여부를 결정하여야 한다.

(시행자)

① **「촉진지구의 지정」**에 따라 촉진지구를 지정할 수 있는 자(이하 “지정권자”라 한다)는 다음 각 호의 자 중에서 공공지원민간임대주택 개발사업의 시행자(이하 “시행자”라 한다)를 지정한다.

1. 촉진지구에서 국유지·공유지를 제외한 토지 면적의 50퍼센트 이상에 해당하는 토지를 소유한 임대사업자
2. **「공공주택사업자」** 제1항 각 호에 해당하는 자

② 시행자가 할 수 있는 공공지원민간임대주택 개발사업의 범위는 다음 각 호와 같다. 다만, 제1항제2호에 해당하는 시행자는 이 항 제2호에 따른 주택건설사업 중 공공지원민간임대주택 건설사업을 시행할 수 없다.

1. 촉진지구 조성사업
2. 공공지원민간임대주택 건설사업 등 주택건설사업

③ 지정권자는 촉진지구 조성사업의 시행자를 지정하는 경우 제1항 각 호에 해당하는 자를 공동시행자로 지정할 수 있다.

④ 제1항 각 호에 해당하는 자 또는 촉진지구 안에서 국유지·공유지를 제외한 토지면적의 50퍼센트 이상에 해당하는 토지소유자의 동의를 받은 자는 지정권자에게 촉진지구의 지정을 제안할 수 있다. 이 경우 지정권자는 그 지정을 제안한 자가 제1항제1호의 요건을 갖춘 경우에 우선적으로 시행자로 지정할 수 있다.

⑤ 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시행자를 변경할 수 있다.

1. 시행자가 출자한 부동산투자회사로 시행자 변경을 요청하는 경우
2. 시행자의 부도·파산, 사정 변경 등 대통령령으로 정하는 사유로 촉진지구 사업 추진이 곤란하여 시행자를 공공기관 또는 지방공사로 변경하는 경우
3. **「감독」** 제1항에 따라 지구계획 승인이 취소되어 시행자를 공공기관 또는 지방공사로 변경하는 경우

⑥ 제1항제2호에 따른 자가 시행자인 경우 지정권자는 촉진지구에서 복합지원시설을 건설·운영하도록 요청할 수 있다. 이 경우 시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 복합지원시설의 설치·운영계획을 수립하여야 한다.

⑦ 그 밖에 촉진지구 지정·변경 및 해제의 제안절차, 제출서류, 동의자 수의 산정방법 및 동의절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

「개발제한구역에 관한 특례」

① **「개발제한구역의 지정 등」** 제1항에 따라 해제할 필요가 있는 개발제한구역에 촉진지구 지정이 필요한 경우 **「시행자」** 제1항제2호에 해당하는 시행자는 개발제한구역의 해제를 위한 도시·군관리계획의 변경을 지정권자에게 제안할 수 있다. 이 경우 지정권자는 촉진지구 지정 절차와 함께 개발제한구역 해제 절차를 진행하거나 이를 관계 기관에 요청할 수 있다.

(개발제한구역의 지정 등)

① 국토교통부장관은 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시 주변의 자연환경을 보전하여 도시민의 건전한 생활환경을 확보하기 위하여 도시의 개발을 제한할 필요가 있거나 국방부장관의 요청으로 보안상 도시의 개발을 제한할 필요가 있다고 인정되면 개발제한구역의 지정 및 해제를 도시·군관리계획으로 결정할 수 있다.

② 개발제한구역의 지정 및 해제의 기준은 대상 도시의 인구·산업·교통 및 토지이용 등 경제적·사회적 여건과 도시 확산 추세, 그 밖의 지형 등 자연환경 여건을 종합적으로 고려하여 대통령령으로 정한다.

(시행자)

① **「촉진지구의 지정」**에 따라 촉진지구를 지정할 수 있는 자(이하 “지정권자”라 한다)는 다음 각 호의 자 중에서 공공지원민간임대주택 개발사업의 시행자(이하 “시행자”라 한다)를 지정한다.

1. 촉진지구에서 국유지·공유지를 제외한 토지 면적의 50퍼센트 이상에 해당하는 토지를 소유한 임대사업자
2. **「공공주택사업자」**제1항 각 호에 해당하는 자

② 시행자가 할 수 있는 공공지원민간임대주택 개발사업의 범위는 다음 각 호와 같다. 다만, 제1항제2호에 해당하는 시행자는 이 항 제2호에 따른 주택건설사업 중 공공지원민간임대주택 건설사업을 시행할 수 없다.

1. 촉진지구 조성사업
2. 공공지원민간임대주택 건설사업 등 주택건설사업

③ 지정권자는 촉진지구 조성사업의 시행자를 지정하는 경우 제1항 각 호에 해당하는 자를 공동시행자로 지정할 수 있다.

④ 제1항 각 호에 해당하는 자 또는 촉진지구 안에서 국유지·공유지를 제외한 토지면적의 50퍼센트 이상에 해당하는 토지소유자의 동의를 받은 자는 지정권자에게 촉진지구의 지정을 제안할 수 있다. 이 경우 지정권자는 그 지정을 제안한 자가 제1항제1호의 요건을 갖춘 경우에 우선적으로 시행자로 지정할 수 있다.

⑤ 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시행자를 변경할 수 있다.

1. 시행자가 출자한 부동산투자회사로 시행자 변경을 요청하는 경우
2. 시행자의 부도·파산, 사정 변경 등 대통령령으로 정하는 사유로 촉진지구 사업 추진이 곤란하여 시행자를 공공기관 또는 지방공사로 변경하는 경우
3. **「감독」**제1항에 따라 지구계획 승인이 취소되어 시행자를 공공기관 또는 지방공사로 변경하는 경우

⑥ 제1항제2호에 따른 자가 시행자인 경우 지정권자는 촉진지구에서 복합지원시설을 건설·운영하도록 요청할 수 있다. 이 경우 시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 복합지원시설의 설치·운영계획을 수립하여야 한다.

⑦ 그 밖에 촉진지구 지정·변경 및 해제의 제안절차, 제출서류, 동의자 수의 산정방법 및 동의절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

「공공지원민간임대주택 통합심의위원회」

① 지정권자는 도시계획·건축·환경·교통·재해 등 지구계획 승인과 관련된 다음 각 호의 사항을 검토 및 심의하기 위하여 공공지원민간임대주택 통합심의위원회(이하 “통합심의위원회”라 한다)를 둔다.

1. 도시·군관리계획 관련 사항
2. 광역교통개선대책
3. 교통영향평가
4. 「산지관리법」에 따라 촉진지구내 속한 산지의 이용계획
5. 에너지사용계획
6. 재해영향평가등
7. 교육환경에 대한 평가
8. 사전경관계획
9. 건축 심의

10. 그 밖에 지정권자가 필요하다고 인정하여 통합심의위원회의 회의에 부치는 사항

② 통합심의위원회는 위원장 1명, 부위원장 1명을 포함하여 24명 이내의 위원으로 구성한다.

③ 통합심의위원회의 위원은 다음 각 호의 사람이 되고, 위원장은 제2호에 해당하는 사람 중 위원들이 호선하는 사람으로 한다.

1. 국토교통부, 관계 행정기관(**「촉진지구의 지정 절차」**제1항에 따라 사전협의를 거치는 기관을 말한다) 또는 지정권자 소속의 관계 부서의 장으로서 대통령령으로 정하는 공무원
2. 도시계획·건축·교통·환경·재해 분야 등의 전문가로서 택지개발 및 주택사업에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람 중 지정권자가 위촉하는 사람
3. 중앙도시계획위원회(국토교통부장관이 촉진지구를 지정하는 경우에 한정한다) 또는 시·도도시계획위원회의 위원 중 도시계획전문

(촉진지구의 지정 절차)

① 지정권자가 **「촉진지구의 지정」**에 따라 촉진지구를 지정하는 경우에는 관계 중앙행정기관의 장 및 관할 지방자치단체의 장과 협의하여야 한다. 촉진지구를 변경하는 경우에도 또한 같다.

② 지정권자가 제1항에 따라 협의를 하는 경우 다음 각 호에서 정한 협의를 별도로 하여야 한다. 이 경우 협의기간은 30일 이내로 한다.

1. 자연경관영향 협의를 포함한다)

- 가· 설계전문가· 환경전문가 각 1명 이상을 포함하여 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
- 4. 국가교통위원회 또는 지방교통위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
- 5. 교통영향평가심의위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
- 6. 「산지관리법」에 따라 해당 주택지구내에 속한 산지의 이용계획에 대하여 심의권한을 가진 산지관리위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
- 7. 에너지사용계획에 대하여 심의권한을 가진 위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
- 8. 재해영향평가심의위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
- 9. 시·도교육환경보호위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
- 10. 경관위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
- 11. 건축위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람

「촉진지구 지정절차에 관한 특례」

① 촉진지구가 10만제곱미터 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 면적 이하인 경우 시행자는 촉진지구 지정을 신청할 때 다음 각 호의 승인 또는 허가를 포함하여 신청할 수 있다. 이 경우 지정권자는 촉진지구 지정과 통합하여 승인 또는 허가를 하여야 한다.

1. 지구계획 승인
2. 사업계획승인
3. 건축허가

② 지정권자는 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회의 심의를 생략할 수 있다.

③ 지정권자는 「**용도지역의 지정**」제1항에 따른 녹지지역이 아닌 도시지역으로서 대통령령으로 정하는 지역에서 제1항에 따라 촉진지구 지정과 지구계획을 통합 승인하기 위하여 통합심의위원회 심의를 거친 경우에는 「**촉진지구의 지정 절차**」제3항에 따른 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회의 심의를 생략할 수 있다.

2. 재해영향평가등의 협의

③ 지정권자가 촉진지구를 지정하려면 「**중앙도시계획위원회**」에 따른 중앙도시계획위원회(이하 “중앙도시계획위원회”라 한다) 또는 「**지방도시계획위원회**」에 따른 시·도도시계획위원회(이하 “시·도도시계획위원회”라 한다)의 심의를 거쳐야 하며, 이 경우 「**다른 법률에 따른 토지 이용에 관한 구역 등의 지정 제한 등**」 및 「**다른 법률에 따른 도시·군관리계획의 변경 제한**」는 적용하지 아니한다. 다만, 촉진지구의 면적을 10퍼센트 범위에서 증감하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경미한 사항은 심의를 거치지 아니하여도 된다.

(용도지역의 지정)

① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도지역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정한다.

1. 도시지역: 다음 각 목의 어느 하나로 구분하여 지정한다.
 - 가. 주거지역: 거주와 안녕과 건전한 생활환경의 보호를 위하여 필요한 지역
 - 나. 상업지역: 상업이나 그 밖의 업무의 편익을 증진하기 위하여 필요한 지역
 - 다. 공업지역: 공업의 편익을 증진하기 위하여 필요한 지역
 - 라. 녹지지역: 자연환경·농지 및 산림의 보호, 보건위생, 보안과 도시의 무질서한 확산을 방지하기 위하여 녹지의 보전이 필요한 지역
2. 관리지역: 다음 각 목의 어느 하나로 구분하여 지정한다.
 - 가. 보전관리지역: 자연환경 보호, 산림 보호, 수질오염 방지, 녹지공간 확보 및 생태계 보전 등을 위하여 보전이 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 자연환경보전지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역
 - 나. 생산관리지역: 농업·임업·어업 생산 등을 위하여 관리가 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역
 - 다. 계획관리지역: 도시지역으로의 편입이 예상되는 지역이나 자연환경을 고려하여 제한적인 이용·개발을 하려는 지역으로서 계획적·체계적인 관리가 필요한 지역
3. 농림지역
4. 자연환경보전지역

② 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 제1항 각 호 및 같은 항 각 호 각 목의 용도지역을 도시·군관리계획결정으로 다시 세분하여 지정하거나 변경할 수 있다.

(촉진지구의 지정 절차)

① 지정권자가 「**촉진지구의 지정**」에 따라 촉진지구를 지정하는 경우에는 관계 중앙행정기관의 장 및 관할 지방자치단체의 장과 협의하여야 한다. 촉진지구를 변경하는 경우에도 또한 같다.

② 지정권자가 제1항에 따라 협의를 하는 경우 다음 각 호에서 정한 협의를 별도로 하여야 한다. 이 경우 협의기간은 30일 이내로 한다.

1. 자연경관영향 협의를 포함한다)
2. 재해영향평가등의 협의

③ 지정권자가 촉진지구를 지정하려면 **「중앙도시계획위원회」**에 따른 중앙도시계획위원회(이하 “중앙도시계획위원회”라 한다) 또는 **「지방도시계획위원회」**에 따른 시·도도시계획위원회(이하 “시·도도시계획위원회”라 한다)의 심의를 거쳐야 하며, 이 경우 **「다른 법률에 따른 토지 이용에 관한 구역 등의 지정 제한 등」** 및 **「다른 법률에 따른 도시·군관리계획의 변경 제한」**는 적용하지 아니한다. 다만, 촉진지구의 면적을 10퍼센트 범위에서 증감하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경미한 사항은 심의를 거치지 아니하여도 된다.

「토지등의 수용 등」

① 시행자는 촉진지구 토지 면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지를 소유하고 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상에 해당하는 자의 동의를 받은 경우 나머지 토지등을 수용 또는 사용할 수 있다. 다만, **「시행자」**제1항제2호의 자가 시행자인 경우 본문의 요건을 적용하지 아니하고 수용 또는 사용할 수 있다.

(시행자)

- ① **「촉진지구의 지정」**에 따라 촉진지구를 지정할 수 있는 자(이하 “지정권자”라 한다)는 다음 각 호의 자 중에서 공공지원민간임대주택 개발사업의 시행자(이하 “시행자”라 한다)를 지정한다.
 1. 촉진지구에서 국유지·공유지를 제외한 토지 면적의 50퍼센트 이상에 해당하는 토지를 소유한 임대사업자
 2. **「공공주택사업자」**제1항 각 호에 해당하는 자
- ② 시행자가 할 수 있는 공공지원민간임대주택 개발사업의 범위는 다음 각 호와 같다. 다만, 제1항제2호에 해당하는 시행자는 이 항 제2호에 따른 주택건설사업 중 공공지원민간임대주택 건설사업을 시행할 수 없다.
 1. 촉진지구 조성사업
 2. 공공지원민간임대주택 건설사업 등 주택건설사업
- ③ 지정권자는 촉진지구 조성사업의 시행자를 지정하는 경우 제1항 각 호에 해당하는 자를 공동시행자로 지정할 수 있다.
- ④ 제1항 각 호에 해당하는 자 또는 촉진지구 안에서 국유지·공유지를 제외한 토지면적의 50퍼센트 이상에 해당하는 토지소유자의 동의를 받은 자는 지정권자에게 촉진지구의 지정을 제안할 수 있다. 이 경우 지정권자는 그 지정을 제안한 자가 제1항제1호의 요건을 갖춘 경우에 우선적으로 시행자로 지정할 수 있다.
- ⑤ 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시행자를 변경할 수 있다.
 1. 시행자가 출자한 부동산투자회사로 시행자 변경을 요청하는 경우
 2. 시행자의 부도·파산, 사정 변경 등 대통령령으로 정하는 사유로 촉진지구 사업 추진이 곤란하여 시행자를 공공기관 또는 지방공사로 변경하는 경우
 3. **「감독」**제1항에 따라 지구계획 승인이 취소되어 시행자를 공공기관 또는 지방공사로 변경하는 경우
- ⑥ 제1항제2호에 따른 자가 시행자인 경우 지정권자는 촉진지구에서 복합지원시설을 건설·운영하도록 요청할 수 있다. 이 경우 시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 복합지원시설의 설치·운영계획을 수립하여야 한다.
- ⑦ 그 밖에 촉진지구 지정·변경 및 해제의 제안절차, 제출서류, 동의자 수의 산정방법 및 동의절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

「촉진지구에서의 공공지원민간임대주택 건설에 관한 특례」

① 지정권자는 촉진지구에서 공공지원민간임대주택 건설의 원활한 시행을 위하여 다음 각 호의 완화된 기준을 적용한다.

1. 용도지역에서의 건축물 용도, 종류 및 규모 제한에도 불구하고 공공지원민간임대주택 외의 건축물 중 위락시설, 일반숙박시설 등 대통령령으로 정하는 시설을 제외하고는 설치를 허용. 다만, **「촉진지구 지정절차에 관한 특례」**제3항에 따라 주거지역에 촉진지구를 지정하는 경우로서 용도지역별로 허용하는 범위를 초과하는 건축물을 설치하는 경우에는 통합심의위원회의 심의를 거쳐야 한다.
2. 건폐율의 상한까지 완화
3. 용적률의 상한까지 완화

(촉진지구 지정절차에 관한 특례)

- ① 촉진지구가 10만제곱미터 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 면적 이하인 경우 시행자는 촉진지구 지정을 신청할 때 다음 각 호의 승인 또는 허가를 포함하여 신청할 수 있다. 이 경우 지정권자는 촉진지구 지정과 통합하여 승인 또는 허가를 하여야 한다.
 1. 지구계획 승인
 2. 사업계획승인
 3. 건축허가

4. 건축물의 층수 제한을 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화

- ② 지정권자는 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회의 심의를 생략할 수 있다.
- ③ 지정권자는 「용도지역의 지정」제1항에 따른 녹지지역이 아닌 도시지역으로서 대통령령으로 정하는 지역에서 제1항에 따라 촉진지구 지정과 지구계획을 통합 승인하기 위하여 통합심의위원회 심의를 거친 경우에는 「촉진지구의 지정 절차」제3항에 따른 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회의 심의를 생략할 수 있다.
- ④ 시행자가 제3항에 따른 촉진지구의 지정 또는 변경을 제안할 때에는 토지이용계획 등 대통령령으로 정하는 사항을 포함하여야 한다.
- ⑤ 제2항 및 제3항에 따라 지정되는 촉진지구에 대하여는 「다른 법률에 따른 토지 이용에 관한 구역 등의 지정 제한 등」, 「다른 법률에 따른 도시·군관리계획의 변경 제한」 및 「개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의」를 적용하지 아니한다.

「촉진지구에서의 용적률 완화 등을 통하여 건설되는 주택의 공급 등」

공공지원민간임대주택의 공급 촉진을 위하여 촉진지구에서 용적률을 완화하여 사업계획승인 또는 건축허가를 하는 경우 임대주택의 건설, 공급, 부속토지의 현금 납부, 복합지원시설의 설치 등에 관하여는 「용적률의 완화로 건설되는 주택의 공급 등」을 준용한다. 이 경우 “승인권자등”은 “지정권자 또는 승인권자등”으로, “지구단위계획”은 “촉진지구 지정 전의 지구단위계획”으로 본다.

(용적률의 완화로 건설되는 주택의 공급 등)

- ① 승인권자등이 임대사업자의 사업계획승인 또는 건축허가 신청 당시 30호 이상으로서 대통령령으로 정하는 호수 이상의 공공지원민간임대주택을 건설하는 사업에 대하여 조치를 감면하여야 한다.
 1. 임대사업자는 완화용적률에서 기준용적률을 뺀 용적률의 50퍼센트 이하의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율을 곱하여 증가하는 면적에 해당하는 임대주택을 건설하여 시·도지사에게 공급하여야 한다. 이 경우 주택의 공급가격은 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 하고, 그 부속토지는 시·도지사에게 기부채납한 것으로 본다.
 2. 임대사업자는 완화용적률에서 기준용적률을 뺀 용적률의 50퍼센트 이하의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율을 곱하여 증가하는 면적에 해당하는 주택의 부속토지에 해당하는 가격을 시·도지사에게 현금으로 납부하여야 한다. 이 경우 토지의 가격으로 사업계획승인 또는 건축허가 신청 당시 표준지공시지가를 기준으로 감정평가법인등(이하 “감정평가법인등”이라 한다)이 평가한 금액으로 한다.
 3. 임대사업자는 완화용적률에서 기준용적률을 뺀 용적률의 100퍼센트 이하의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율을 곱하여 증가하는 면적의 범위에서 주거지원대상자에게 공급하는 임대주택을 건설하거나 복합지원시설을 설치하여야 한다.
 4. 임대사업자는 완화용적률에서 기준용적률을 뺀 용적률의 50퍼센트 이하의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율을 곱하여 증가하는 면적에 해당하는 임대주택을 건설하여 주거지원대상자에게 20년 이상 민간임대주택으로 공급하여야 한다.
- ② 제1항제2호에 따라 임대사업자가 납부한 현금은 「국민주택사업특별회계의 설치 등」에 따라 설치되는 국민주택사업특별회계의 재원으로 귀속된다.
- ③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 시·도지사에게 주택을 공급하는 절차, 토지의 가격 산정 절차, 현금납부 방법, 설치된 복합지원시설의 운영 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「국유재산법」 등에 관한 특례」

- ① 국가와 지방자치단체는 「국유재산법」, 「공유재산 및 물품관리법」, 그 밖의 관계 법률에도 불구하고 시행자에게 수의계약의 방법으로 국유재산 또는 공유재산을 사용허가하거나 매각·대부할 수 있다. 이 경우 국가와 지방자치단체는 사용허가 및 대부의 기간을 50년 이내로 할 수 있다.
- ② 제1항의 국유재산은 국토교통부장관이 관리하는 행정재산 중 본래의 기능을 유지하는 범위에서 사용하려는 철도, 유수지 및 주차장으로서 기획재정부장관과 협의를 거친 것에 한정한다.
- ③ 국가와 지방자치단체는 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품관리법」에 따른 국유재산의 관리에 관한 사항을 대통령령으로 정한다.

관리법」에노 불구하고 시행사에게 제1항에 따라 사증허가나 대무를 받은 국유재산 또는 공유재산에 영구시설물을 축조하게 할 수 있다. 이 경우 해당 영구시설물의 소유권은 국가, 지방자치단체 또는 그 밖의 관계 기관과 시행자 간에 별도의 합의가 없으면 그 국유재산 또는 공유재산을 반환할 때까지 시행자에게 귀속된다.

「지방이전 공공기관의 종전부동산 활용계획 변경」

① 매입공공기관이 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제43조제5항에 따라 활용계획이 수립된 종전부동산의 전부 또는 일부를 공공지원민간임대주택 건설용으로 매각하려는 경우에는 국토교통부장관에게 종전부동산 활용계획의 변경을 요청할 수 있다.

② 제1항에 따라 요청을 받은 국토교통부장관은 종전부동산 소재지를 관할하는 시·도지사 및 시장·군수·구청장과 협의하고, 수도권정비위원회 심의를 거쳐 종전부동산 활용계획을 변경할 수 있다.

「준공된 사업지구 내 미매각 용지 활용」

국가, 지방자치단체, 공공기관 또는 지방공사가 조성한 토지가 준공 후에도 매각되지 아니한 경우에 지정권자는 해당 토지의 전부 또는 일부를 촉진지구로 지정할 수 있다.

「조성토지의 공급」

① 시행자는 촉진지구 조성사업으로 조성된 토지(시행자가 직접 사용하는 토지는 제외한다)를 지구계획에서 정한 바에 따라 공급하여야 한다.

② 제1항에 따라 공급하는 토지의 용도, 공급의 절차·방법·대상자 및 조건 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「준공검사」

① 시행자가 촉진지구 조성사업의 공사를 완료한 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공사완료 보고서를 작성하여 시장·군수·구청장에게 준공검사를 받아야 한다. 다만, 시행자가 한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우에는 시장·군수·구청장의 준공검사 권한을 한국토지주택공사 또는 지방공사에 위탁할 수 있다.

② 시장·군수·구청장은 공사완료 보고서의 내용에 포함된 공공시설(「지구계획 승인 등」제2항에 따른 기반시설을 포함한다)을 인수하거나 관리하게 될 국가기관·지방자치단체 또는 공공기관의 장 등에게 준공검사에 참여할 것을 요청할 수 있다. 이 경우 기관·단체의 장은 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.

(지구계획 승인 등)

① 시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 내용을 포함한 공공지원민간임대주택 공급촉진지구계획(이하 “지구계획”이라 한다)을 작성하여 지정권자의 승인을 받아야 한다. 승인받은 지구계획을 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 제외한다)하는 경우에도 또한 같다.

1. 지구계획의 개요
2. 사업시행자의 성명 또는 명칭(주소와 대표자의 성명을 포함한다)
3. 사업 시행기간 및 자원조달 계획
4. 토지이용계획 및 개략설계도서
5. 인구·주택 수용계획
6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치 계획
7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획
8. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항

② 지정권자는 지구계획에 따른 기반시설 확보를 위하여 필요한 부지 또는 설치비용의 전부 또는 일부를 시행자에게 부담시킬 수 있다. 이 경우 기반시설의 부지 또는 설치비용의 부담은 건축제한의 완화에 따른 토지가치상승분(감정평가법인이 건축제한 완화 전·후에 대하여 각각 감정평가한 토지가액의 차이를 말한다)을 초과하지 아니하도록 한다.

③ 지정권자가 제1항에 따라 지구계획을 승인하는 경우 시행자의 요청이 있으면 「공공지원민간임대주택 통합심의위원회」에 따른 공공지원민간임대주택 통합심의위원회의 심의를 거쳐야 한다.

④ 지정권자는 제1항에 따라 지구계획을 승인한 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 관보 또는 공보에 고시하고, 관계 서류의 사본을 시장·군수·구청장에게 송부하여야 하며, 이를 송부

받은 시장·군수·구청장은 이를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

⑤ 제4항에 따라 관계 서류의 사본을 송부받은 시장·군수·구청장은 관계 서류에 도시·군관리계획결정사항이 포함되어 있는 경우에는 「도시·군관리계획에 관한 지형도면의 고시 등」 및 「지역·지구등의 지정 등」에 따라 지형도면 작성에 필요한 조치를 하여야 한다. 이 경우 시행자는 지형도면 고시에 필요한 서류를 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

「감독」

① 지정권자는 시행자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 장에 따른 허가 또는 승인을 취소하거나 공사의 중지·변경, 시설물 또는 물건의 개축·변경 또는 이전 등을 명할 수 있다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 이 장에 따른 허가 또는 승인을 받은 경우

2. 「지구계획 승인 등」제1항에 따른 지구계획의 승인 또는 변경승인의 내용을 위반하여 사업을 시행한 경우

3. 사정의 변경으로 인하여 촉진지구 조성사업 또는 주택건설사업의 계속적인 시행이 불가능하게 된 경우

4. 「준공검사」에 따른 준공검사를 받지 아니한 경우

(지구계획 승인 등)

① 시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 내용을 포함한 공공지원민간임대주택 공급촉진지구계획(이하 “지구계획”이라 한다)을 작성하여 지정권자의 승인을 받아야 한다. 승인받은 지구계획을 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 제외한다)하는 경우에도 또한 같다.

1. 지구계획의 개요
2. 사업시행자의 성명 또는 명칭(주소와 대표자의 성명을 포함한다)
3. 사업 시행기간 및 재원조달 계획
4. 토지이용계획 및 개략설계도서
5. 인구·주택 수용계획
6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치 계획
7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획
8. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항

② 지정권자는 지구계획에 따른 기반시설 확보를 위하여 필요한 부지 또는 설치비용의 전부 또는 일부를 시행자에게 부담시킬 수 있다. 이 경우 기반시설의 부지 또는 설치비용의 부담은 건축제한의 완화에 따른 토지가치상승분(감정평가법인이 건축제한 완화 전·후에 대하여 각각 감정평가한 토지가액의 차이를 말한다)을 초과하지 아니하도록 한다.

③ 지정권자가 제1항에 따라 지구계획을 승인하는 경우 시행자의 요청이 있으면 「공공지원민간임대주택 통합심의위원회」에 따른 공공지원민간임대주택 통합심의위원회의 심의를 거쳐야 한다.

④ 지정권자는 제1항에 따라 지구계획을 승인한 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 관보 또는 공보에 고시하고, 관계 서류의 사본을 시장·군수·구청장에게 송부하여야 하며, 이를 송부받은 시장·군수·구청장은 이를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

⑤ 제4항에 따라 관계 서류의 사본을 송부받은 시장·군수·구청장은 관계 서류에 도시·군관리계획결정사항이 포함되어 있는 경우에는 「도시·군관리계획에 관한 지형도면의 고시 등」 및 「지역·지구등의 지정 등」에 따라 지형도면 작성에 필요한 조치를 하여야 한다. 이 경우 시행자는 지형도면 고시에 필요한 서류를 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

(준공검사)

① 시행자가 촉진지구 조성사업의 공사를 완료한 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공사완료 보고서를 작성하여 시장·군수·구청장에게 준공검사를 받아야 한다. 다만, 시행자가 한 국토지주택공사 또는 지방공사인 경우에는 시장·군수·구청장의 준공검사 권한을 한국토지주택공사 또는 지방공사에 위탁할 수 있다.

② 시장·군수·구청장은 공사완료 보고서의 내용에 포함된 공공시설(「지구계획 승인 등」제2항에 따른 기반시설을 포함한다)을 인수하거나 관리하게 될 국가기관·지방자치단체 또는 공공기관의 장 등에게 준공검사에 참여할 것을 요청할 수 있다. 이 경우 기관·단체의 장은 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.

③ 시장·군수·구청장은 준공검사를 한 결과 공공지원민간임대주택사업이 실시계획대로 끝났다고 인정되면 시행자에게 준공검

사 증명서를 내어주고 공사 완료 공고를 하여야 하며, 실시계획 대로 끝나지 아니하였으면 지체 없이 보완 시공 등 필요한 조치를 하도록 명하여야 한다.

④ 시행자가 준공검사를 받은 경우에는 「다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제」에 따라 의제되는 인·허가등에 따른 해당 사업의 준공검사 또는 준공인가를 받은 것으로 본다.

⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 공사완료 공고, 준공검사 신청 절차 등 준공검사에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

「관계 법률의 준용」

촉진지구 지정, 사업의 시행, 공공시설의 귀속, 조성사업의 감리 및 준공검사 등에 관하여 이 법에서 정하지 아니한 사항은 「도시개발법」을 준용한다.

「촉진지구 밖의 사업에 대한 준용」

공공지원민간임대주택 개발사업의 원활한 추진을 위하여 촉진지구 밖에 기반시설을 설치하는 등에 관한 사업에 대해서는 「주민 등의 의견청취」, 「촉진지구 지정 등의 고시 등」제3항부터 제6항까지, 「지구계획 승인 등」, 「촉진지구 조성사업에 관한 공사의 감리」, 「다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제」, 「관계 법률에 관한 특례」, 「개발제한구역에 관한 특례」, 「토지등의 수용 등」, 「국유재산법」 등에 관한 특례, 「조성토지의 공급」, 「준공검사」, 「감독」, 「권한의 위임 등」의 규정을 준용한다.

(주민 등의 의견청취)

① 지정권자는 촉진지구를 지정하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 주민 및 관계 전문가 등의 의견을 들어야 한다. 촉진지구 면적 등 대통령령으로 정하는 중요 사항을 변경하는 경우에도 또한 같다.

② 지정권자는 제1항에 따른 의견 청취와 전략환경영향평가를 위한 주민 등의 의견 수렴을 동시에 할 수 있다.

(촉진지구 지정 등의 고시 등)

① 지정권자는 촉진지구를 지정한 경우 위치·면적, 시행자, 사업의 종류, 수용 또는 사용할 「적용 대상」에서 정하는 토지·물건 및 권리(이하 “토지등”이라 한다)의 세목 등을 대통령령으로

정하는 바에 따라 관보 또는 공보에 고시하고, 관계 서류의 사본을 시장·군수·구청장에게 송부하여야 하며 「지역·지구등의 지정 등」에 따라 지형도면을 고시하여야 한다. 촉진지구를 변경한 경우에도 또한 같다.

② 제1항에 따라 관계 서류의 사본을 송부받은 시장·군수·구청장은 이를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

③ 「주민 등의 의견청취」제1항에 따라 촉진지구의 지정 또는 변경에 관한 주민 등의 의견청취 공고 등이 있는 지역 및 촉진지구 내에서 건축물의 건축 등 대통령령으로 정하는 행위를 하고자 하는 자는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하는 경우에도 또한 같다.

④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위는 제3항에도 불구하고 허가를 받지 아니하고 할 수 있다.

1. 재해복구 또는 재난수습에 필요한 응급조치를 위하여 하는 행위
2. 그 밖에 경작을 위한 토지의 형질 변경 등 대통령령으로 정하는 행위

⑤ 제3항에 따라 허가를 받아야 하는 행위로서 「주민 등의 의견청취」제1항에 따른 의견청취 공고 당시 또는 촉진지구의 지정·고시 당시에 이미 관계 법령에 따라 행위허가를 받았거나 그 공사 또는 사업에 착수한 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고한 후 이를 계속 시행할 수 있다.

⑥ 시장·군수·구청장은 제3항을 위반한 자에 대하여 원상회복을 명할 수 있다. 이 경우 명령을 받은 자가 그 의무를 이행하지 아니하는 때에는 「행정대집행법」에 따라 대집행할 수 있다.

⑦ 제3항에 따른 허가에 관하여 이 법에서 규정한 것을 제외하고는 「개발행위허가의 절차」, 「개발행위허가의 기준」, 「개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의」, 「개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의」의2, 「개발행위허가의 이행 보증 등」 및 「준공검사」를 준용한다.

⑧ 제3항에 따라 허가를 받은 경우에는 「개발행위의 허가」에 따라 허가를 받은 것으로 본다.

⑨ 제1항에 따라 촉진지구가 지정·고시된 경우 지구단위계획구역(이하 “지구단위계획구역”이라 한다)으로 결정되어 고시된 것으로 본다.

(지구계획 승인 등)

① 시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 내용을 포함한 공공지원민간임대주택 공급촉진지구계획(이하 “지구계획”이라 한다)을 작성하여 지정권자의 승인을 받아야 한다. 승인받은 지구계획을 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 제외한다)하는 경우에도 또한 같다.

1. 지구계획의 개요
2. 사업시행자의 성명 또는 명칭(주소와 대표자의 성명을 포함한다)
3. 사업 시행기간 및 재원조달 계획
4. 토지이용계획 및 개략설계도서
5. 인구·주택 수용계획
6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치 계획
7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획
8. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항

② 지정권자는 지구계획에 따른 기반시설 확보를 위하여 필요한 부지 또는 설치비용의 전부 또는 일부를 시행자에게 부담시킬 수 있다. 이 경우 기반시설의 부지 또는 설치비용의 부담은 건축제한의 완화에 따른 토지가치상승분(감정평가법인등이 건축제한 완화 전·후에 대하여 각각 감정평가한 토지가액의 차이를 말한다)을 초과하지 아니하도록 한다.

③ 지정권자가 제1항에 따라 지구계획을 승인하는 경우 시행자의 요청이 있으면 「공공지원민간임대주택 통합심의위원회」에 따른 공공지원민간임대주택 통합심의위원회의 심의를 거쳐야 한다.

④ 지정권자는 제1항에 따라 지구계획을 승인한 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 관보 또는 공보에 고시하고, 관계 서류

의 사본을 시장·군수·구청장에게 송부하여야 하며, 이를 송부받은 시장·군수·구청장은 이를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

⑤ 제4항에 따라 관계 서류의 사본을 송부받은 시장·군수·구청장은 관계 서류에 도시·군관리계획결정사항이 포함되어 있는 경우에는 「도시·군관리계획에 관한 지형도면의 고시 등」 및 「지역·지구등의 지정 등」에 따라 지형도면 작성에 필요한 조치를 하여야 한다. 이 경우 시행자는 지형도면 고시에 필요한 서류를 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

(촉진지구 조성사업에 관한 공사의 감리)

① 「지구계획 승인 등」제4항에 따라 지구계획 서류의 사본을 송부 받은 시장·군수·구청장은 건축사를 촉진지구 조성사업의 공사에 대한 감리를 하는 자로 지정하고 지도·감독하여야 한다. 다만, 시행자가 「시행자」제1항제2호에 해당하는 자인 경우에는 그러하지 아니하다.

② 제1항에도 불구하고 촉진지구 조성사업을 「사업계획의 승인」에 따른 주택건설사업계획 승인대상 공사 또는 「건축법」에 따른 감리대상인 공사와 함께 시행하는 경우에는 「주택법」 등 관련 법령에서 정하는 바에 따른다.

(다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제)

① 「지구계획 승인 등」에 따른 지구계획의 승인·승인고시 또는 변경승인·변경승인고시가 있는 때에는 다음 각 호의 승인·허가·인가·결정·신고·지정·면허·협의·동의·해제·심의 등(이하 “인·허가등”이라 한다)을 받은 것으로 보며, 지구계획 승인고시 또는 변경승인고시가 있는 때에는 다음 각 호의 법률에 따른 인·허가등의 고시 또는 공고가 있는 것으로 본다.

1. 공유수면의 점용·사용허가, 공유수면의 매립면허, 국가 등이 시행하는 매립의 협의 또는 승인 및 공유수면매립실시계획의 승인·고시
2. 「사용허가」에 따른 사용·수익허가
3. 「조성계획의 수립 등」에 따른 조성계획의 승인, 「조성계획의

시행』에 따른 조성사업시행의 허가

4. 광업권설정의 불허가처분, 광업권 취소처분 또는 광구 감소처분
5. 행정재산의 사용허가(허가기간은 공공지원민간임대주택 개발사업 준공 시까지로 한다)
6. 『도시·군관리계획의 결정』에 따른 도시·군관리계획의 결정, 『지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정』에 따른 지구단위계획의 결정, 『개발행위의 허가』에 따른 개발행위의 허가, 『도시·군계획시설사업의 시행자』에 따른 도시·군계획시설사업의 시행자의 지정, 『실시계획의 작성 및 인가 등』에 따른 실시계획의 작성 및 인가, 에 따른 토지거래계약에 관한 허가
7. 농업생산기반시설의 사용허가
8. 농지전용의 허가 또는 협의, 농지의 전용신고, 농지의 타용도 일시사용허가·협의, 용도변경의 승인
9. 『배출시설의 설치 허가 및 신고』에 따른 배출시설의 설치 허가 및 신고
10. 도로공사 시행의 허가, 도로의 점용 허가
11. 『도시개발구역의 지정 등』에 따른 도시개발구역의 지정, 『개발계획의 수립 및 변경』에 따른 개발계획의 수립 및 변경, 『시행자 등』에 따른 사업시행자의 지정, 『실시계획의 작성 및 인가 등』에 따른 실시계획의 작성 및 인가, 『조성토지등의 공급 계획』에 따른 조성토지등의 공급 계획 제출, 『조성토지등의 준공 전 사용』에 따른 조성토지등의 준공 전 사용의 허가
12. 사도의 개설허가
13. 벌채 등의 허가, 사방지 지정의 해제
14. 입목벌채등의 허가·신고
15. 산지전용허가 및 산지전용신고, 산지일시사용허가·신고, 토석채취허가
16. 『배출시설의 설치 신고 및 허가 등』에 따른 배출시설 설치 허가 및 신고
17. 소하천공사 시행의 허가, 소하천 점용 등의 허가
18. 수도사업의 인가, 전용상수도 또는 전용공업용수도의 설치 인가
19. 『배출시설의 설치 허가 및 신고』에 따른 배출시설의 설치 허가 및 신고
20. 『에너지사용계획의 협의』에 따른 에너지사용계획의 협의
21. 대규모점포의 개설등록
22. 무연분묘의 개장허가
23. 자가용전기설비의 공사계획의 인가 또는 신고
24. 집단에너지의 공급 타당성에 관한 협의
25. 『도시개발사업 등 시행지역의 토지이동 신청에 관한 특례』제1항에 따른 사업의 착수·변경 또는 완료의 신고
26. 『사업계획의 승인』에 따른 사업계획의 승인
27. 『초지에서의 행위제한』에 따른 토지의 형질변경 등의 허가, 『초지의 전용 등』에 따른 초지전용의 허가
28. 공공하수도공사 시행의 허가, 공공하수도의 점용허가
29. 하천공사 시행의 허가 및 하천공사실시계획의 인가, 하천의 점용허가, 하천수의 사용허가

② 시행자는 제1항에 따른 인·허가등의 의제를 받으려는 경우에는 해당 법률에서 정하는 서류를 제출하여야 한다.

③ 지정권자는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 포함되어 있는 지구계획을 승인하고자 하는 경우에는 시행자가 제출한 관계 서류를 첨부하여 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. 이 경우 관계 행정기관의 장은 협의요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제출하여야 하며 같은 기간 이내에 의견제출이 없는 경우에는 의견이 없는 것으로 본다.

(관계 법률에 관한 특례)

① 『시행자』제1항제1호에 해당하는 자가 제안하는 촉진지구를 지정하기 위하여 도시·군기본계획의 변경이 필요한 경우 시·도지사는 공청회, 지방의회 의견청취 등을 동시에 실시하여 90일 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 이내에 변경 여부를 결정하여야 한다.

② 『시행자』제1항제2호에 해당하는 자가 제안하는 촉진지구를 지정, 변경 또는 해제하기 위하여 도시·군기본계획의 변경이 필요한 경우 지정권자가 촉진지구의 지정, 변경 또는 해제를 고시한 때에는 『도시·군기본계획의 수립권자와 대상지역』, 『특별시·광역시·특별자치시·특별자치도의 도시·군기본계획의 확정』에 따른 도시·군기본계획의 승인에 따른 도시·군기본

영·국·시·군·포·군·시는 계획 변경이 확정되거나 도지사의 승인을 받은 것으로 본다.

③ 『지구계획 승인 등』에 따라 지구계획이 승인된 때에는 국토교통부장관과 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수(광역시의 군수는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)는 이를 수도권정비계획에 우선적으로 반영하여야 한다. 이 경우 환경부장관은 정당한 사유가 없으면 관할 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수로부터 수도권정비계획 승인 신청을 접수한 날부터 30일 이내에 수도권정비계획을 승인하여야 한다.

④ 『지구계획 승인 등』에 따라 지구계획이 승인된 때에는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수는 이를 하수도정비기본계획에 우선적으로 반영하여야 한다. 이 경우 환경부장관은 정당한 사유가 없으면 관할 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수로부터 하수도정비기본계획 승인 신청을 접수한 날부터 40일 이내에 하수도정비기본계획을 승인하여야 한다.

(개발제한구역에 관한 특례)

① 『개발제한구역의 지정 등』제1항에 따라 해제할 필요가 있는 개발제한구역에 촉진지구 지정이 필요한 경우 『시행자』제1항제2호에 해당하는 시행자는 개발제한구역의 해제를 위한 도시·군관리계획의 변경을 지정권자에게 제안할 수 있다. 이 경우 지정권자는 촉진지구 지정 절차와 함께 개발제한구역 해제 절차를 진행하거나 이를 관계 기관에 요청할 수 있다.

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 개발제한구역에서 해제된 지역이 개발제한구역으로 환원된 것으로 본다.

1. 제1항에 따른 개발제한구역 해제에 관한 도시·군관리계획이 결정·고시된 날부터 2년 이내에 『지구계획 승인 등』에 따른 지구계획이 수립·고시되지 아니한 경우
2. 『촉진지구 지정의 해제』제1항제1호에 따라 촉진지구가 해제된 경우

③ 국토교통부장관은 제2항에 따라 개발제한구역으로 환원된 사실을 대통령령으로 정하는 바에 따라 고시하고, 그 지역을 관할하는 시·도지사에게 통보하여야 한다.

(토지등의 수용 등)

① 시행자는 촉진지구 토지 면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지를 소유하고 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상에 해당하는 자의 동의를 받은 경우 나머지 토지등을 수용 또는 사용할 수 있다. 다만, 『시행자』제1항제2호의 자가 시행자인 경우 본문의 요건을 적용하지 아니하고 수용 또는 사용할 수 있다.

② 촉진지구를 지정하여 고시한 때에는 『사업인정』제1항 및 『사업인정의 고시』에 따른 사업인정 및 사업인정의 고시가 있는 것으로 본다.

③ 재결신청은 제1항에 따른 토지를 확보한 후에 할 수 있으며, 『사업인정의 실효』제1항 및 『재결의 신청』제1항에도 불구하고 지구계획에서 정하는 사업시행기간 종료일까지 하여야 한다.

④ 제1항에 따른 토지등의 수용 또는 사용에 관하여 동의 요건의 산정기준일, 동의자 수 산정방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정하고, 그 밖에 이 법에 특별한 규정이 있는 것을 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다.

(조성토지의 공급)

① 시행자는 촉진지구 조성사업으로 조성된 토지(시행자가 직접 사용하는 토지는 제외한다)를 지구계획에서 정한 바에 따라 공급하여야 한다.

② 제1항에 따라 공급하는 토지의 용도, 공급의 절차·방법·대상자 및 조건 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

(준공검사)

① 시행자가 촉진지구 조성사업의 공사를 완료한 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공사완료 보고서를 작성하여 시장·군수·구청장에게 준공검사를 받아야 한다. 다만, 시행자가 국토지주택공사 또는 지방공사인 경우에는 시장·군수·구청장의 준공검사 권한을 한국토지주택공사 또는 지방공사에 위탁할 수 있다.

② 시장·군수·구청장은 공사완료 보고서의 내용에 포함된 공공시설(「지구계획 승인 등」제2항에 따른 기반시설을 포함한다)을 인수하거나 관리하게 될 국가기관·지방자치단체 또는 공공기관의 장 등에게 준공검사에 참여할 것을 요청할 수 있다. 이 경우 기관·단체의 장은 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.

③ 시장·군수·구청장은 준공검사를 한 결과 공공지원기간임대주택사업이 실시계획대로 끝났다고 인정되면 시행자에게 준공검사 증명서를 내어주고 공사 완료 공고를 하여야 하며, 실시계획대로 끝나지 아니하였으면 지체 없이 보완 시공 등 필요한 조치를 하도록 명하여야 한다.

④ 시행자가 준공검사를 받은 경우에는 「다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제」에 따라 의제되는 인·허가등에 따른 해당 사업의 준공검사 또는 준공인가를 받은 것으로 본다.

⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 공사완료 공고, 준공검사 신청 절차 등 준공검사에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

(감독)

① 지정권자는 시행자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 장에 따른 허가 또는 승인을 취소하거나 공사의 중지·변경, 시설물 또는 물건의 개축·변경 또는 이전 등을 명할 수 있다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 이 장에 따른 허가 또는 승인을 받은 경우

2. 「지구계획 승인 등」제1항에 따른 지구계획의 승인 또는 변경승인의 내용을 위반하여 사업을 시행한 경우

3. 사정의 변경으로 인하여 촉진지구 조성사업 또는 주택건설사업의 계속적인 시행이 불가능하게 된 경우

4. 「준공검사」에 따른 준공검사를 받지 아니한 경우

② 제1항에 따라 허가 또는 승인을 취소하는 경우에는 청문을 하여야 한다.

③ 지정권자가 제1항에 따른 처분 또는 명령을 한 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 고시하여야 한다.

(권한의 위임 등)

① 국토교통부장관은 이 법에 따른 권한의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도지사에게 위임할 수 있다.

② 제1항에 따라 권한을 위임받은 시·도지사는 그 권한의 일부를 국토교통부장관의 승인을 받아 시장(행정시의 시장을 포함한다)·군수·구청장에게 재위임할 수 있다.

③ 시·도지사는 이 법에 따른 권한의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장 또는 시행자에게 위임 또는 위탁할 수 있다.

④ 국토교통부장관은 다음 각 호의 업무를 위임 또는 위탁할 수 있다.

1. 「임차인의 자격 확인 요청 등」에 따른 동의서 제출에 관한 업무: 임대사업자

2. 「금융정보등의 제공」 및 「자료요청」에 따른 관계기관의 장에 대한 자료제공 요청에 관한 업무: 보건복지부장관 또는 지방자치단체의 장

3. 「임대주택정보체계」에 따른 임대주택정보체계 구축·운영: 한국토지주택공사 또는 부동산원

(「국유재산법」 등에 관한 특례)

① 국가와 지방자치단체는 「국유재산법」, 「공유재산 및 물품관리법」, 그 밖의 관계 법령에도 불구하고 시행자에게 승인권

판디법」, 그 밖의 관계 법률에도 불구하고 시행자에게 수익계약의 방법으로 국유재산 또는 공유재산을 사용허가하거나 매각·대부할 수 있다. 이 경우 국가와 지방자치단체는 사용허가 및 대부의 기간을 50년 이내로 할 수 있다.

② 제1항의 국유재산은 국토교통부장관이 관리하는 행정재산 중 본래의 기능을 유지하는 범위에서 사용하려는 철도, 우수지 및 주차장으로서 기획재정부장관과 협의를 거친 것에 한정한다.

③ 국가와 지방자치단체는 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 시행자에게 제1항에 따라 사용허가나 대부를 받은 국유재산 또는 공유재산에 영구시설물을 축조하게 할 수 있다. 이 경우 해당 영구시설물의 소유권은 국가, 지방자치단체 또는 그 밖의 관계 기관과 시행자 간에 별도의 합의가 없으면 그 국유재산 또는 공유재산을 반환할 때까지 시행자에게 귀속된다.

「민간임대주택의 공급」

① 임대사업자는 임대기간 중 민간임대주택의 임차인 자격 및 선정 방법 등에 대하여 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 공급하여야 한다.

1. 공공지원민간임대주택의 경우: 주거지원대상자 등의 주거안정을 위하여 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 공급
2. 장기일반민간임대주택의 경우: 임대사업자가 정한 기준에 따라 공급

② 공공지원민간임대주택의 임차인은 국토교통부령으로 정하는 임차인의 자격을 갖추어야 하며, 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 공공지원민간임대주택을 공급받아서 아니 된다.

③ 민간임대주택의 공급에 관한 사항에 대해서는 「주택건설사업 등에 의한 임대주택의 건설 등」, 「주택의 공급」, 「주택의 분양가격 제한 등」, 「분양가상한제 적용 지역의 지정 및 해제」, 「분양가심사위원회의 운영 등」, 「분양가심사위원회의 운영 등」의2, 「기본주택의 건축기준」, 「기본주택의 건축기준」의2, 「저당권설정 등의 제한」, 「사용검사 후 매도청구 등」, 「투기과열지구의 지정 및 해제」, 「주택의 전매행위 제한 등」 및 「공급질서 교란 금지」를 적용하지 아니한다. 다만, 임차인 자격 확인 등 임차인의 원활한 모집과 관리가 필요한 경우에 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 일부 적용할 수 있다.

(주택의 공급)

① 사업주체(「건축허가」에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 하여 「사업계획의 승인」제1항에 따른 호수 이상으로 건설·공급하는 건축주와 「사용검사 등」에 따라

사용검사를 받은 주택을 사업주체로부터 일괄하여 양수받은 자를 포함한다. 이하 이 장에서 같다)는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 주택을 건설·공급하여야 한다. 이 경우 국가유공자, 보훈보상대상자, 장애인, 철거주택의 소유자, 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 대상자에게는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 입주자 모집조건 등을 달리 정하여 별도로 공급할 수 있다.

1. 사업주체(공공주택사업자는 제외한다)가 입주자를 모집하려는 경우: 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장의 승인(복리시설의 경우에는 신고를 말한다)을 받을 것
2. 사업주체가 건설하는 주택을 공급하려는 경우

가. 국토교통부령으로 정하는 입주자모집의 시기(사업주체 또는 시공자가 영업정지를 받거나 벌점이 국토교통부령으로 정하는 기준에 해당하는 경우 등에 달리 정한 입주자모집의 시기를 포함한다)·조건·방법·절차, 입주금의 납부 방법·시기·절차, 주택공급계약의 방법·절차 등에 적합할 것

나. 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 벽지·바닥재·주방용구·조명기구 등을 제외한 부분의 가격을 따로 제시하고, 이를 입주자가 선택할 수 있도록 할 것

② 주택을 공급받으려는 자는 국토교통부령으로 정하는 입주자 자격, 해당첨 제한 및 공급 순위 등에 맞게 주택을 공급받아야 한다. 이 경우 「투기과열지구의 지정 및 해제」제1항에 따른 투기과열지구 및 「조정대상지역의 지정 및 해제」제1항에 따른 조정대상지역에서 건설·공급되는 주택을 공급받으려는 자의 입주자 자격, 해당첨 제한 및 공급 순위 등은 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 국토교통부령으로 지역별로 달리 정할 수 있다.

③ 사업주체가 제1항제1호에 따라 시장·군수·구청장의 승인을 받으려는 경우(사업주체가 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사인 경우에는 기본주택을 건설하는 경우를 말한다)에는 「기본주택의 건축기준」에 따라 건설하는 기본주택에 사용되는 마감자재의 규격·성능 및 재질을 적은 목록표(이하 “마감자재 목록표”라 한다)와 기본주택의 각 실의 내부를 촬영한 영상물 등을 제작하여 승인권자에게 제출하여야 한다.

④ 사업주체는 주택공급계약을 체결할 때 입주예정자에게 다음

각 호의 자료 또는 정보를 제공하여야 한다. 다만, 입주자 모집 공고에 이를 표시(인터넷에 게재하는 경우를 포함한다)한 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 제3항에 따른 견본주택에 사용된 마감자재 목록표
2. 공동주택 발코니의 세대 간 경계벽에 피난구를 설치하거나 경계벽을 경량구조로 건설한 경우 그에 관한 정보

⑤ 시장·군수·구청장은 제3항에 따라 받은 마감자재 목록표와 영상물 등을 **「사용검사 등」**제1항에 따른 사용검사가 있는 날부터 2년 이상 보관하여야 하며, 입주자가 열람을 요구하는 경우에는 이를 공개하여야 한다.

⑥ 사업주체가 마감자재 생산업체의 부도 등으로 인한 제품의 품귀 등 부득이한 사유로 인하여 **「사업계획의 승인」**에 따른 사업계획승인 또는 마감자재 목록표의 마감자재와 다르게 마감자재를 시공·설치하려는 경우에는 당초의 마감자재와 같은 질 이상으로 설치하여야 한다.

⑦ 사업주체가 제6항에 따라 마감자재 목록표의 자재와 다른 마감자재를 시공·설치하려는 경우에는 그 사실을 입주예정자에게 알려야 한다.

⑧ 사업주체는 공급하려는 주택에 대하여 대통령령으로 정하는 내용이 포함된 표시 및 광고(사용검사가 있는 날부터 2년 이상 보관하여야 하며, 입주자가 열람을 요구하는 경우 이를 공개하여야 한다).

(주택건설사업 등에 의한 임대주택의 건설 등)

① 사업주체(리모델링을 시행하는 자는 제외한다)가 다음 각 호의 사항을 포함한 사업계획승인신청서(**「건축허가」**제3항의 허가신청서를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 제출하는 경우 사업계획승인권자(건축허가권자를 포함한다)는 **「용도지역에서의 용적률」**의 용도지역별 용적률 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정하는 기준에 따라 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.

1. **「사업계획의 승인」**제1항에 따른 호수 이상의 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 계획
2. 임대주택의 건설·공급에 관한 사항

② 제1항에 따라 용적률을 완화하여 적용하는 경우 사업주체는 완화된 용적률의 60퍼센트 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율 이상에 해당하는 면적을 임대주택으로 공급하여야 한다. 이 경우 사업주체는 임대주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 한국토지주택공사 또는 지방공사(이하 “인수자”라 한다)에 공급하여야 하며 시·도지사가 우선 인수할 수 있다. 다만, 시·도지사가 임대주택을 인수하지 아니하는 경우 다음 각 호의 구분에 따라 국토교통부장관에게 인수자 지정을 요청하여야 한다.

1. 특별시장, 광역시장 또는 도지사가 인수하지 아니하는 경우: 관할 시장, 군수 또는 구청장이 제1항의 사업계획승인(**「건축허가」**의 건축허가를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)신청 사실을 특별시장, 광역시장 또는 도지사에게 통보한 후 국토교통부장관에게 인수자 지정 요청
2. 특별자치시장 또는 특별자치도지사가 인수하지 아니하는 경우: 특별자치시장 또는 특별자치도지사가 직접 국토교통부장관에게 인수자 지정 요청

③ 제2항에 따라 공급되는 임대주택의 공급가격은 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 하고, 그 부족토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.

④ 사업주체는 **「사업계획의 승인」**에 따른 사업계획승인을 신청하기 전에 미리 용적률의 완화로 건설되는 임대주택의 규모 등에 관하여 인수자와 협의하여 사업계획승인신청서에 반영하여야 한다.

⑤ 사업주체는 공급되는 주택의 전부(**「주택조합의 설립 등」**의 주택조합이 설립된 경우에는 조합원에게 공급하고 남은 주택을 말한다)를 대상으로 공개추첨의 방법에 의하여 인수자에게 공급하는 임대주택을 선정하여야 하며, 그 선정 결과를 지체 없이 인수자에게 통보하여야 한다.

⑥ 사업주체는 임대주택의 준공인가(**「건축물의 사용승인」**의 사용승인을 포함한다)를 받은 후 지체 없이 인수자에게 등기를 촉

택 노는 신성아녀야 안나. 이 경우 사업주세가 거부 노는 시세아는 경우에는 인수자가 등기를 촉탁 또는 신청할 수 있다.

(주택의 분양가격 제한 등)

① 사업주체가 「주택의 공급」에 따라 일반인에게 공급하는 공동주택 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 공급하는 주택의 경우에는 이 조에서 정하는 기준에 따라 산정되는 분양가격 이하로 공급(이에 따라 공급되는 주택을 “분양가상한제 적용주택”이라 한다. 이하 같다)하여야 한다.

1. 공공택지
2. 공공택지 외의 택지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역
가. 「공공주택 특별법」에 따른 도심 공공주택 복합지구
나. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 주거재생혁신지구
다. 주택가격 상승 우려가 있어 제58조에 따라 국토교통부장관이 「주거정책심의위원회」에 따른 주거정책심의위원회(이하 “주거정책심의위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 지정하는 지역

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.

1. 도시형 생활주택
2. 「경제자유구역의 지정 등」에 따라 지정·고시된 경제자유구역에서 건설·공급하는 공동주택으로서 「설치 및 운영」에 따른 경제자유구역위원회에서 외자유치 촉진과 관련이 있다고 인정하여 이 조에 따른 분양가격 제한을 적용하지 아니하기로 심의·결한 경우
3. 「관광특구의 지정」제1항 또는 제2항에 따라 지정된 관광특구에서 건설·공급하는 공동주택으로서 해당 건축물의 층수가 50층 이상이거나 높이가 150미터 이상인 경우
4. 한국토지주택공사 또는 지방공사가 다음 각 목의 정비사업의 시행자(「정의」제8호 및 「정의」제5호에 따른 사업시행자를 말한다)로 참여하는 등 대통령령으로 정하는 공공성 요건을 충족하는 경우로서 해당 사업에서 건설·공급하는 주택
가. 「정의」제2호에 따른 정비사업으로서 면적, 세대수 등이 대통령령으로 정하는 요건에 해당되는 사업
나. 「정의」제3호에 따른 소규모주택정비사업
- 4의2. 「정의」제2호나목 후단에 따른 공공재개발사업에서 건설·공급하는 주택
5. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 주거재생혁신지구에서 시행하는 혁신지구재생사업 중 대통령령으로 정하는 면적 또는 세대수 이하의 사업에서 건설·공급하는 주택

③ 제1항의 분양가격은 택지비와 건축비로 구성(토지임대부 분양주택의 경우에는 건축비만 해당한다)되며, 구체적인 명세, 산정방식, 감정평가기관 선정방법 등은 국토교통부령으로 정한다. 이 경우 택지비는 다음 각 호에 따라 산정한 금액으로 한다.

1. 공공택지에서 주택을 공급하는 경우에는 해당 택지의 공급가격에 국토교통부령으로 정하는 택지와 관련된 비용을 가산한 금액
2. 공공택지 외의 택지에서 분양가상한제 적용주택을 공급하는 경우에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따라 감정평가한 가액에 국토교통부령으로 정하는 택지와 관련된 비용을 가산한 금액. 다만, 택지 매입가격이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 매입가격(대통령령으로 정하는 범위로 한정한다)에 국토교통부령으로 정하는 택지와 관련된 비용을 가산한 금액을 택지비로 볼 수 있다. 이 경우 택지비는 주택단지 전체에 동일하게 적용하여야 한다.
가. 「민사집행법」, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 경매·공매 낙찰가격
나. 국가·지방자치단체 등 공공기관으로부터 매입한 가격
다. 그 밖에 실제 매매가격을 확인할 수 있는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

④ 제3항의 분양가격 구성항목 중 건축비는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 건축비(이하 “기본형건축비”라 한다)에 국토교통부령으로 정하는 금액을 더한 금액으로 한다. 이 경우 기본형건축비는 시장·군수·구청장이 해당 지역의 특성을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 범위에서 따로 정하여 고시할 수 있다.

⑤ 사업주체는 분양가상한제 적용주택으로서 공공택지에서 공급하는 주택에 대하여 입주자모집 승인을 받았을 때에는 입주자 모

집공고에 다음 각 호[국토교통부령으로 정하는 세분류(細分類)를 포함한다]에 대하여 분양가격을 공시하여야 한다.

1. 택지비
2. 공사비
3. 간접비
4. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 비용

⑥ 시장·군수·구청장이 「주택의 공급」에 따라 공공택지 외의 택지에서 공급되는 분양가상한제 적용주택 중 분양가 상승 우려가 큰 지역으로서 대통령령으로 정하는 기준에 해당되는 지역에서 공급되는 주택의 입주자모집 승인을 하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 분양가격을 공시하여야 한다. 이 경우 제2호부터 제6호까지의 금액은 기본형건축비[특별자치시·특별자치도·시·군·구(구는 자치구의 구를 말하며, 이하 “시·군·구”라 한다)별 기본형건축비가 따로 있는 경우에는 시·군·구별 기본형건축비]의 항목별 가액으로 한다.

1. 택지비
2. 직접공사비
3. 간접공사비
4. 설계비
5. 감리비
6. 부대비
7. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 비용

⑦ 제5항 및 제6항에 따른 공시를 할 때 국토교통부령으로 정하는 택지비 및 건축비에 가산되는 비용의 공시에는 「분양가심사위원회의 운영 등」에 따른 분양가심사위원회 심사를 받은 내용과 산출근거를 포함하여야 한다.

(분양가상한제 적용 지역의 지정 및 해제)

① 국토교통부장관은 「주택의 분양가격 제한 등」제1항제2호에 따라 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로서 그 지역의 주택가격·주택거래 등과 지역 주택시장 여건 등을 고려하였을 때 주택가격이 급등하거나 급등할 우려가 있는 지역 중 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 지역은 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 분양가상한제 적용 지역으로 지정할 수 있다.

② 국토교통부장관이 제1항에 따라 분양가상한제 적용 지역을 지정하는 경우에는 미리 시·도지사의 의견을 들어야 한다.

③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 분양가상한제 적용 지역을 지정하였을 때에는 지체 없이 이를 공고하고, 그 지정 지역을 관할하는 시장·군수·구청장에게 공고 내용을 통보하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 사업주체로 하여금 입주자 모집 공고 시 해당 지역에서 공급하는 주택이 분양가상한제 적용주택이라는 사실을 공고하게 하여야 한다.

④ 국토교통부장관은 제1항에 따른 분양가상한제 적용 지역으로 계속 지정할 필요가 없다고 인정하는 경우에는 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 분양가상한제 적용 지역의 지정을 해제하여야 한다.

⑤ 분양가상한제 적용 지역의 지정을 해제하는 경우에는 제2항 및 제3항 전단을 준용한다. 이 경우 “지정”은 “지정 해제”로 본다.

⑥ 분양가상한제 적용 지역으로 지정된 지역의 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 분양가상한제 적용 지역의 지정 후 해당 지역의 주택가격이 안정되는 등 분양가상한제 적용 지역으로 계속 지정할 필요가 없다고 인정하는 경우에는 국토교통부장관에게 그 지정의 해제를 요청할 수 있다.

⑦ 제6항에 따라 분양가상한제 적용 지역 지정의 해제를 요청하는 경우의 절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

(분양가심사위원회의 운영 등)

① 시장·군수·구청장은 「주택의 분양가격 제한 등」에 관한 사항을 심의하기 위하여 분양가심사위원회를 설치·운영하여야 한다.

② 시장·군수·구청장은 「주택의 공급」제1항제1호에 따라 입주자모집 승인을 할 때에는 분양가심사위원회의 심사결과에 따라 승인 여부를 결정하여야 한다.

③ 분양가심사위원회는 주택 관련 분야 교수, 주택건설 또는 주택관리 분야 전문직 종사자, 관계 공무원 또는 변호사·회계사·감정평가사 등 관련 전문가 10명 이내로 구성하되, 구성 절차 및 운영에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

④ 분양가심사위원회의 위원은 제1항부터 제3항까지의 업무를 수행할 때에는 신의와 성실로써 공정하게 심사를 하여야 한다.

(건본주택의 건축기준)

① 사업주체가 주택의 판매촉진을 위하여 건본주택을 건설하려는 경우 건본주택의 내부에 사용하는 마감자재 및 가구는 「**사업계획의 승인**」에 따른 사업계획승인의 내용과 같은 것으로 시공·설치하여야 한다.

② 사업주체는 건본주택의 내부에 사용하는 마감자재를 「**사업계획의 승인**」에 따른 사업계획승인 또는 마감자재 목록표와 다른 마감자재로 설치하는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 일반인이 그 해당 사항을 알 수 있도록 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 공급가격을 표시하여야 한다.

1. 분양가격에 포함되지 아니하는 품목을 건본주택에 전시하는 경우
2. 마감자재 생산업체의 부도 등으로 인한 제품의 품귀 등 부득이한 경우

③ 건본주택에는 마감자재 목록표와 「**사업계획의 승인**」에 따라 사업계획승인을 받은 서류 중 평면도와 시방서를 갖춰 두어야 하며, 건본주택의 배치·구조 및 유지관리 등은 국토교통부령으로 정하는 기준에 맞아야 한다.

(저당권설정 등의 제한)

① 사업주체는 주택건설사업에 의하여 건설된 주택 및 대지에 대하여는 입주자 모집공고 승인 신청일(주택조합의 경우에는 사업계획승인 신청일을 말한다) 이후부터 입주예정자가 그 주택 및 대지의 소유권이전등기를 신청할 수 있는 날 이후 60일까지의 기간 동안 입주예정자의 동의 없이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 그 주택의 건설을 촉진하기 위하여 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 해당 주택 및 대지에 저당권 또는 가등기담보권 등 담보물권을 설정하는 행위
2. 해당 주택 및 대지에 전세권·지상권 또는 등기되는 부동산임차권을 설정하는 행위
3. 해당 주택 및 대지를 매매 또는 증여 등의 방법으로 처분하는 행위

② 제1항에서 “소유권이전등기를 신청할 수 있는 날”이란 사업주체가 입주예정자에게 통보한 입주가능일을 말한다.

③ 제1항에 따른 저당권설정 등의 제한을 할 때 사업주체는 해당 주택 또는 대지가 입주예정자의 동의 없이는 양도하거나 제한물권을 설정하거나 압류·가압류·가처분 등의 목적물이 될 수 없는 재산임을 소유권등기에 부기등기하여야 한다. 다만, 사업주체가 국가·지방자치단체 및 한국토지주택공사 등 공공기관이거나 해당 대지가 사업주체의 소유가 아닌 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 제3항에 따른 부기등기는 주택건설대지에 대하여는 입주자 모집공고 승인 신청(주택건설대지 중 주택조합이 사업계획승인 신청일까지 소유권을 확보하지 못한 부분이 있는 경우에는 그 부분에 대한 소유권이전등기를 말한다)과 동시에 하여야 하고, 건설된 주택에 대하여는 소유권보존등기와 동시에 하여야 한다. 이 경우 부기등기의 내용 및 말소에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑤ 제4항에 따른 부기등기일 이후에 해당 대지 또는 주택을 양수하거나 제한물권을 설정받은 경우 또는 압류·가압류·가처분 등의 목적물로 한 경우에는 그 효력을 무효로 한다. 다만, 사업주체의 경영부실로 입주예정자가 그 대지를 양수받는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑥ 사업주체의 재무 상황 및 금융거래 상황이 극히 불량한 경우 등 대통령령으로 정하는 사유에 해당되는 주택은 시공·설치

등 내용당면으로 영악한 사유에 해당되어 주택도시보증공사(이하 “주택도시보증공사”라 한다)가 분양보증을 하면서 주택건설대지를 주택도시보증공사에 신탁하게 할 경우에는 제1항과 제3항에도 불구하고 사업주체는 그 주택건설대지를 신탁할 수 있다.

⑦ 제6항에 따라 사업주체가 주택건설대지를 신탁하는 경우 신탁등기일 이후부터 입주예정자가 해당 주택건설대지의 소유권이전등기를 신청할 수 있는 날 이후 60일까지의 기간 동안 해당 신탁의 종료를 원인으로 하는 사업주체의 소유권이전등기청구권에 대한 압류·가압류·가처분 등은 효력이 없음을 신탁계약조항에 포함하여야 한다.

⑧ 제6항에 따른 신탁등기일 이후부터 입주예정자가 해당 주택건설대지의 소유권이전등기를 신청할 수 있는 날 이후 60일까지의 기간 동안 해당 신탁의 종료를 원인으로 하는 사업주체의 소유권이전등기청구권을 압류·가압류·가처분 등의 목적으로 한 경우에는 그 효력을 무효로 한다.

(사용검사 후 매도청구 등)

① 주택(복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 소유자들은 주택단지 전체 대지에 속하는 일부의 토지에 대한 소유권이전등기 말소소송 등에 따라 「**사용검사 등**」의 사용검사(동별 사용검사를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 받은 이후에 해당 토지의 소유권을 회복한 자(이하 이 조에서 “실소유자”라 한다)에게 해당 토지를 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다.

② 주택의 소유자들은 대표자를 선정하여 제1항에 따른 매도청구에 관한 소송을 제기할 수 있다. 이 경우 대표자는 주택의 소유자 전체의 4분의 3 이상의 동의를 받아 선정한다.

③ 제2항에 따른 매도청구에 관한 소송에 대한 판결은 주택의 소유자 전체에 대하여 효력이 있다.

④ 제1항에 따라 매도청구를 하려는 경우에는 해당 토지의 면적이 주택단지 전체 대지 면적의 5퍼센트 미만이어야 한다.

⑤ 제1항에 따른 매도청구의 의사표시는 실소유자가 해당 토지 소유권을 회복한 날부터 2년 이내에 해당 실소유자에게 송달되어야 한다.

⑥ 주택의 소유자들은 제1항에 따른 매도청구로 인하여 발생한 비용의 전부를 사업주체에게 구상할 수 있다.

(투기과열지구의 지정 및 해제)

① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 주택가격의 안정을 위하여 필요한 경우에는 주거정책심의위원회(시·도지사의 경우에는 「**시·도 주거정책심의위원회**」에 따른 시·도 주거정책심의위원회를 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 심의를 거쳐 일정한 지역을 투기과열지구로 지정하거나 이를 해제할 수 있다. 이 경우 투기과열지구는 그 지정 목적을 달성할 수 있는 최소한의 범위에서 시·군·구 또는 읍·면·동의 지역 단위로 지정하되, 택지개발지구(「**용어의 정의**」제3호에 따른 택지개발지구를 말한다) 등 해당 지역 여건을 고려하여 지정 단위를 조정할 수 있다.

② 제1항에 따른 투기과열지구는 해당 지역의 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로서 그 지역의 청약경쟁률·주택가격·주택보급률 및 주택공급계획 등과 지역 주택시장 여건 등을 고려하였을 때 주택에 대한 투기가 성행하고 있거나 성행할 우려가 있는 지역 중 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 곳이어야 한다.

③ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 제1항에 따라 투기과열지구를 지정하였을 때에는 지체 없이 이를 공고하고, 국토교통부장관은 그 투기과열지구를 관할하는 시장·군수·구청장에게, 특별시장, 광역시장 또는 도지사는 그 투기과열지구를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 각각 공고 내용을 통보하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 사업주체로 하여금 입주자 모집공고시 해당 주택건설 지역이 투기과열지구에 포함된 사실을 공고하게 하여야 한다. 투기과열지구 지정을 해제하는 경우에도 또한 같다.

④ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 투기과열지구에서 제2항에 따른 지정 사유가 없어지거나 이저하는 경우에는 지체 없이

개별 건축허가권 부여지역 내에서는 국도교통부장에 의해 투기과열지구 지정을 해제하여야 한다.

⑤ 제1항에 따라 국토교통부장관이 투기과열지구를 지정하거나 해제할 경우에는 미리 시·도지사의 의견을 듣고 그 의견에 대한 검토의견을 회신하여야 하며, 시·도지사가 투기과열지구를 지정하거나 해제할 경우에는 국토교통부장관과 협의하여야 한다.

⑥ 국토교통부장관은 반기마다 주거정책심의위원회의 회의를 소집하여 투기과열지구로 지정된 지역별로 해당 지역의 주택가격 안정 여건의 변화 등을 고려하여 투기과열지구 지정의 유지 여부를 재검토하여야 한다. 이 경우 재검토 결과 투기과열지구 지정의 해제가 필요하다고 인정되는 경우에는 지체 없이 투기과열지구 지정을 해제하고 이를 공고하여야 한다.

⑦ 투기과열지구로 지정된 지역의 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 투기과열지구 지정 후 해당 지역의 주택가격이 안정되는 등 지정 사유가 없어졌다고 인정되는 경우에는 국토교통부장관 또는 시·도지사에게 투기과열지구 지정의 해제를 요청할 수 있다.

⑧ 제7항에 따라 투기과열지구 지정의 해제를 요청받은 국토교통부장관 또는 시·도지사는 요청받은 날부터 40일 이내에 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 투기과열지구 지정의 해제 여부를 결정하여 그 투기과열지구를 관할하는 지방자치단체의 장에게 심의결과를 통보하여야 한다.

⑨ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 제8항에 따른 심의결과 투기과열지구에서 그 지정 사유가 없어졌다고 인정될 때에는 지체 없이 투기과열지구 지정을 해제하고 이를 공고하여야 한다.

(주택의 전매행위 제한 등)

① 사업주체가 건설·공급하는 주택[해당 주택의 입주자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 그 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위 등을 말한다)를 포함한다. 이하 이 조 및 **별첨1**에서 같다]으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 10년

이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간이 지나기 전에는 그 주택을 전매(매매·증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다. 이하 같다)하거나 이의 전매를 알선할 수 없다. 이 경우 전매제한기간은 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 지역별로 달리 정할 수 있다.

1. 투기과열지구에서 건설·공급되는 주택
2. 조정대상지역에서 건설·공급되는 주택. 다만, **조정대상지역의 지정 및 해제** 제1항제2호에 해당하는 조정대상지역 중 주택의 수급 상황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역에서 건설·공급되는 주택은 제외한다.
3. 분양가상한제 적용주택. 다만, 수도권 외의 지역 중 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역으로서 투기과열지구로 지정되지 아니하거나 **투기과열지구의 지정 및 해제**에 따라 지정 해제된 지역 중 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 분양가상한제 적용주택은 제외한다.
4. 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택. 다만, **주택의 분양가격 제한 등** 제2항 각 호의 주택 및 수도권 외의 지역 중 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역으로서 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택은 제외한다.
5. 공공재개발사업(**주택의 분양가격 제한 등** 제1항제2호의 지역에 한정한다)에서 건설·공급하는 주택

② 제1항 각 호의 주택을 공급받은 자의 생업상의 사정 등으로 전매가 불가피하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다. 다만, 제1항제3호의 주택을 공급받은 자가 전매하는 경우에는 한국토지주택공사가 그 주택을 우선 매입할 수 있다.

③ 제1항을 위반하여 주택의 입주자로 선정된 지위의 전매가 이루어진 경우, 사업주체가 매입비용을 그 매수인에게 지급한 경우에는 그 지급한 날에 사업주체가 해당 입주자로 선정된 지위를 취득한 것으로 보며, 제2항 단서에 따라 한국토지주택공사가 분양가상한제 적용주택을 우선 매입하는 경우에도 매입비용을 준용하되, 해당 주택의 분양가격과 인근지역 주택매매가격의 비율 및 해당 주택의 보유기간 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 바

에 따라 매입금액을 달리 정할 수 있다.

④ 사업주체가 제1항제3호 및 제4호에 해당하는 주택을 공급하는 경우에는 그 주택의 소유권을 제3자에게 이전할 수 없음을 소유권에 관한 등기에 부기등기하여야 한다.

⑤ 제4항에 따른 부기등기는 주택의 소유권보존등기와 동시에 하여야 하며, 부기등기에는 “이 주택은 최초로 소유권이전등기가 된 후에는 **「주택의 전매행위 제한 등」** 제1항에서 정한 기간이 지나기 전에 한국토지주택공사(**「주택의 전매행위 제한 등」** 제2항 단서에 따라 한국토지주택공사가 우선 매입한 주택을 공급받는 자를 포함한다) 외의 자에게 소유권을 이전하는 어떠한 행위도 할 수 없음”을 명시하여야 한다.

⑥ 한국토지주택공사가 제2항 단서에 따라 우선 매입한 주택을 공급하는 경우에는 제4항을 준용한다.

⑦ 국토교통부장관은 제1항을 위반한 자에 대하여 10년의 범위에서 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 주택의 입주자자격을 제한할 수 있다.

(공급질서 교란 금지)

① 누구든지 이 법에 따라 건설·공급되는 주택을 공급받거나 공급받게 하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 증서 또는 지위를 양도·양수(매매·증여나 그 밖에 권리 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속·저당의 경우는 제외한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 이를 알선하거나 양도·양수 또는 이를 알선할 목적으로 하는 광고(각종 간행물·인쇄물·전화·인터넷, 그 밖의 매체를 통한 행위를 포함한다)를 하여서는 아니 되며, 누구든지 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 이 법에 따라 건설·공급되는 증서나 지위 또는 주택을 공급받거나 공급받게 하여서는 아니 된다.

1. **「주택조합의 설립 등」**에 따라 주택을 공급받을 수 있는 지위
2. **「입주자저축」**에 따른 입주자저축 증서
3. **「주택상환사채의 발행」**에 따른 주택상환사채
4. 그 밖에 주택을 공급받을 수 있는 증서 또는 지위로서 대통령령으로 정하는 것

② 국토교통부장관 또는 사업주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에 대하여는 그 주택 공급을 신청할 수 있는 지위를 무효로 하거나 이미 체결된 주택의 공급계약을 취소하여야 한다.

1. 제1항을 위반하여 증서 또는 지위를 양도하거나 양수한 자
2. 제1항을 위반하여 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 증서나 지위 또는 주택을 공급받은 자

③ 사업주체가 제1항을 위반한 자에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 산정한 주택가격에 해당하는 금액을 지급한 경우에는 그 지급한 날에 그 주택을 취득한 것으로 본다.

④ 제3항의 경우 사업주체가 매수인에게 주택가격을 지급하거나, 매수인을 알 수 없어 주택가격의 수령 통지를 할 수 없는 경우 등 대통령령으로 정하는 사유에 해당하는 경우로서 주택가격을 그 주택이 있는 지역을 관할하는 법원에 공탁한 경우에는 그 주택에 입주한 자에게 기간을 정하여 퇴거를 명할 수 있다.

⑤ 국토교통부장관은 제1항을 위반한 자에 대하여 10년의 범위에서 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 주택의 입주자자격을 제한할 수 있다.

⑥ 국토교통부장관 또는 사업주체는 제2항에도 불구하고 제1항을 위반한 공급질서 교란 행위가 있었다는 사실을 알지 못하고 주택 또는 주택의 입주자로 선정된 지위를 취득한 매수인이 해당 공급질서 교란 행위와 관련이 없음을 대통령령으로 정하는 바에 따라 소명하는 경우에는 이미 체결된 주택의 공급계약을 취소하여서는 아니 된다.

⑦ 사업주체는 제2항에 따라 이미 체결된 주택의 공급계약을 취소하려는 경우 국토교통부장관 및 주택 또는 주택의 입주자로 선정된 지위를 보유하고 있는 자에게 대통령령으로 정하는 절차 및 방법에 따라 그 사실을 미리 알려야 한다.

「공공지원민간임대주택의 중복 입주 등의 확인」

- ① 국토교통부장관 및 지방자치단체의 장은 공공지원민간임대주택

과 공공임대주택(이하 “공공임대주택”이라 한다)에 중복하여 입주 또는 계약하고 있는 임차인(임대차계약 당사자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)이 있는지를 확인할 수 있다.

② 임대사업자는 다음 각 호에 해당하는 공공지원민간임대주택 임차인에 관한 정보를 국토교통부장관이 지정·고시하는 기관(이하 이 조에서 “전산관리지정기관”이라 한다)에 통보하여야 한다.

1. 임차인의 성명
2. 임차인의 주민등록번호
3. 민간임대주택의 유형
4. 거주지 주소
5. 최초 입주일자

③ 전산관리지정기관은 제2항에 따른 정보를 전산으로 관리하여야 하며, 임차인에 관한 정보가 분실·도난·위조·변조 또는 훼손되지 아니하도록 안정성 확보에 필요한 조치를 마련하여야 한다.

④ 공공지원민간임대주택과 공공임대주택의 중복 입주 또는 계약 여부 확인 방법 및 절차, 중복 입주자 또는 계약자에 대한 조치 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

Ⅱ 임차인의 자격 확인

임대사업자는 임차인(입주를 신청하는 자와 계약 중인 임차인을 포함한다. 이하 이 조, 「임차인의 자격 확인 요청 등」, 「금융정보등의 제공」, 「자료요청」에서 같다) 자격 확인을 위하여 필요한 경우 임차인 및 배우자, 임차인 또는 배우자와 세대를 같이하는 세대원(이하 “임차인등”이라 한다)으로부터 소득 자료를 제출받아 확인할 수 있다.

(임차인의 자격 확인 요청 등)

- ① 임대사업자는 임차인 자격 확인을 위하여 필요한 경우 국토교통부장관에게 「금융정보등의 제공」, 「자료요청」, 「자료 및 정보의 수집 등」의 규정에 따라 임차인의 자격을 확인하여 줄 것을 요청할 수 있다.
- ② 국토교통부장관은 제1항에 따라 임대사업자가 요청한대로 임차인의 자격을 확인하여 주는 것이 임차인의 주거 생활 안정 등을 위하여 필요하다고 인정하는 경우 임차인등에게 다음 각 호의 정보 또는 자료를 제공받는 데 필요한 동의서면을 제출하도록 요청할 수 있다.
 1. 금융자산 및 금융거래의 내용에 대한 자료 또는 정보 중 예금·적금·저축의 잔액 또는 불입금·지급금과 유가증권 등 금융자산에 대한 증권·증서의 가액(이하 “금융정보”라 한다)
 2. 신용정보 중 채무액과 연체정보(이하 “신용정보”라 한다)
 3. 보험에 가입하여 납부한 보험료, 환급금 및 지급금(이하 “보험정보”라 한다)
- ③ 국토교통부장관이 제2항에 따라 동의서면의 제출을 요청하는 경우 임차인등은 동의서면을 제출하여야 한다.
- ④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 확인 요청의 방법, 동의 방법·절차 등에 필요한 사항과 구체적인 자료 또는 정보의 내용은 대통령령으로 정한다.

(금융정보등의 제공)

- ① 국토교통부장관은 「임차인의 자격 확인 요청 등」제2항에 따라 임차인의 자격을 확인하여 주는 것이 필요하다고 인정한 경우 신용정보집중기관을 말한다. 이하 같다)의 장에게 금융정보·신용정보 또는 보험정보(이하 “금융정보등”이라 한다)의 제공을 요청할 수 있다.
- ② 제1항에 따라 금융정보등의 제공을 요청받은 금융기관등의 장은 「금융거래의 비밀보장」제1항과 「개인신용정보의 제공·활용에 대한 동의」제1항 및 제3항에도 불구하고 명의인의 금융정보등을 제공하여야 한다.
- ③ 제2항에 따라 금융정보등을 제공한 금융기관등의 장은 금융정보등의 제공사실을 명의인에게 통보하여야 한다. 다만, 명의인의 동의가 있는 경우에는 「거래정보등의 제공사실의 통보」제1항과 「신용정보 이용 및 제공사실의 조회」에도 불구하고 통보하지 아니할 수 있다.
- ④ 제1항 및 제2항에 따른 금융정보등의 제공요청 및 제공은 정보통신망을 이용하여야 한다. 다만, 정보통신망의 손상 등 불가피한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ⑤ 제1항·제2항 및 제4항에 따른 금융정보등의 제공요청 및 제공 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

(자료요청)

① 국토교통부장관은 「임차인의 자격 확인 요청 등」제2항에 따라 임차인의 자격을 확인하여 주는 것이 필요하다고 인정한 경우 임차인등에 대한 다음 각 호의 자료를 관계 기관의 장에게 요청할 수 있다. 이 경우 자료의 제공을 요청받은 관계 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

1. 가족관계 등록사항 또는 주민등록전산정보자료, 외국인 등록자료
2. 국세 및 지방세에 관한 자료
3. 국민연금·공무원연금·군인연금·사립학교교직원연금·별정우체국연금·장애인연금·건강보험·고용보험·산업재해보상보험·보훈급여 등 각종 연금·보험·급여에 관한 자료
4. 등기부, 건축물대장, 자동차등록원부 등 부동산 및 자동차에 관한 자료

② 제1항에 따라 국토교통부장관 또는 「권한의 위임 등」에 따라 업무를 위임·위탁받은 기관에 제공되는 자료에 대해서는 사용료, 수수료 등을 면제한다.

「임차인의 자격 확인 요청 등」

① 임대사업자는 임차인 자격 확인을 위하여 필요한 경우 국토교통부장관에게 「금융정보등의 제공」, 「자료요청」, 「자료 및 정보의 수집 등」의 규정에 따라 임차인의 자격을 확인하여 줄 것을 요청할 수 있다.

(금융정보등의 제공)

① 국토교통부장관은 「임차인의 자격 확인 요청 등」제2항에 따라 임차인의 자격을 확인하여 주는 것이 필요하다고 인정한 경우 신용정보집중기관을 말한다. 이하 같다)의 장에게 금융정보·신용정보 또는 보험정보(이하 “금융정보등”이라 한다)의 제공을 요청할 수 있다.

② 제1항에 따라 금융정보등의 제공을 요청받은 금융기관등의 장은 「금융거래의 비밀보장」제1항과 「개인신용정보의 제공·활용에 대한 동의」제1항 및 제3항에도 불구하고 명의인의 금융정보등을 제공하여야 한다.

③ 제2항에 따라 금융정보등을 제공한 금융기관등의 장은 금융정보등의 제공사실을 명의인에게 통보하여야 한다. 다만, 명의인의 동의가 있는 경우에는 「거래정보등의 제공사실의 통보」제1항과 「신용정보 이용 및 제공사실의 조회」에도 불구하고 통보하지 아니할 수 있다.

④ 제1항 및 제2항에 따른 금융정보등의 제공요청 및 제공은 정보통신망을 이용하여야 한다. 다만, 정보통신망의 손상 등 불가피한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 제1항·제2항 및 제4항에 따른 금융정보등의 제공요청 및 제공 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

(자료요청)

① 국토교통부장관은 「임차인의 자격 확인 요청 등」제2항에 따라 임차인의 자격을 확인하여 주는 것이 필요하다고 인정한 경우 임차인등에 대한 다음 각 호의 자료를 관계 기관의 장에게 요청할 수 있다. 이 경우 자료의 제공을 요청받은 관계 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

1. 가족관계 등록사항 또는 주민등록전산정보자료, 외국인 등록자료
2. 국세 및 지방세에 관한 자료
3. 국민연금·공무원연금·군인연금·사립학교교직원연금·별정우체국연금·장애인연금·건강보험·고용보험·산업재해보상보험·보훈급여 등 각종 연금·보험·급여에 관한 자료
4. 등기부, 건축물대장, 자동차등록원부 등 부동산 및 자동차에 관한 자료

② 제1항에 따라 국토교통부장관 또는 「권한의 위임 등」에 따라 업무를 위임·위탁받은 기관에 제공되는 자료에 대해서는 사용료, 수수료 등을 면제한다.

(자료 및 정보의 수집 등)

① 국토교통부장관, 「공공지원민간임대주택의 중복 입주 등의 확인」에 따른 전산관리지정기관, 임대사업자 및 「권한의 위임 등」에 따라 「이차산업의 경쟁력 강화 대책」 「금융정보등의 제공

중」에 따른 「임차인의 자격 확인 요청 등」, 「금융정보등의 제공」, 「자료요청」의 업무를 위임·위탁받은 기관의 장은 민간임대주택 공급을 위하여 「공공지원민간임대주택의 중복 입주 등의 확인」, 「임차인의 자격 확인」, 「임차인의 자격 확인 요청 등」, 「금융정보등의 제공」, 「자료요청」의 규정에 따라 제공받은 자료 및 정보를 제공받은 목적의 범위에서 수집·관리·보유 또는 활용할 수 있다.

② 국토교통부장관 및 지방자치단체의 장은 「금융정보등의 제공」 및 「자료요청」에 따른 자료 및 정보를 확인하기 위하여 정보시스템을 연계하여 사용할 수 있다.

③ 「공공지원민간임대주택의 중복 입주 등의 확인」, 「임차인의 자격 확인」, 「임차인의 자격 확인 요청 등」, 「금융정보등의 제공」, 「자료요청」의 규정에 따른 업무에 종사하거나 종사하였던 자는 「공공지원민간임대주택의 중복 입주 등의 확인」, 「임차인의 자격 확인」, 「임차인의 자격 확인 요청 등」, 「금융정보등의 제공」, 「자료요청」의 규정에 따라 제공받은 정보와 자료를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설해서는 아니 된다.

「금융정보등의 제공」

① 국토교통부장관은 「임차인의 자격 확인 요청 등」제2항에 따라 임차인의 자격을 확인하여 주는 것이 필요하다고 인정한 경우 신용정보집중기관을 말한다. 이하 같다)의 장에게 금융정보·신용정보 또는 보험정보(이하 “금융정보등”이라 한다)의 제공을 요청할 수 있다.

(임차인의 자격 확인 요청 등)

① 임대사업자는 임차인 자격 확인을 위하여 필요한 경우 국토교통부장관에게 「금융정보등의 제공」, 「자료요청」, 「자료 및 정보의 수집 등」의 규정에 따라 임차인의 자격을 확인하여 줄 것을 요청할 수 있다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따라 임대사업자가 요청한대로 임차인의 자격을 확인하여 주는 것이 임차인의 주거 생활 안정 등을 위하여 필요하다고 인정하는 경우 임차인등에게 다음 각 호의 정보 또는 자료를 제공받는 데 필요한 동의서면을 제출하도록 요청할 수 있다.

1. 금융자산 및 금융거래의 내용에 대한 자료 또는 정보 중 예금·적금·저축의 잔액 또는 불입금·지급금과 유가증권 등 금융자산에 대한 증권·증서의 가액(이하 “금융정보”라 한다)
2. 신용정보 중 채무액과 연체정보(이하 “신용정보”라 한다)
3. 보험에 가입하여 납부한 보험료, 환급금 및 지급금(이하 “보험정보”라 한다)

③ 국토교통부장관이 제2항에 따라 동의서면의 제출을 요청하는 경우 임차인등은 동의서면을 제출하여야 한다.

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 확인 요청의 방법, 동의 방법·절차 등에 필요한 사항과 구체적인 자료 또는 정보의 내용은 대통령령으로 정한다.

「자료요청」

① 국토교통부장관은 「임차인의 자격 확인 요청 등」제2항에 따라 임차인의 자격을 확인하여 주는 것이 필요하다고 인정한 경우 임차인등에 대한 다음 각 호의 자료를 관계 기관의 장에게 요청할 수 있다. 이 경우 자료의 제공을 요청받은 관계 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

1. 가족관계 등록사항 또는 주민등록전산정보자료, 외국인 등록자료
2. 국세 및 지방세에 관한 자료
3. 국민연금·공무원연금·군인연금·사립학교교직원연금·별정우체국연금·장애인연금·건강보험·고용보험·산업재해보상보험·보훈급여 등 각종 연금·보험·급여에 관한 자료
4. 등기부, 건축물대장, 자동차등록원부 등 부동산 및 자동차에 관한 자료

(임차인의 자격 확인 요청 등)

① 임대사업자는 임차인 자격 확인을 위하여 필요한 경우 국토교통부장관에게 「금융정보등의 제공」, 「자료요청」, 「자료 및 정보의 수집 등」의 규정에 따라 임차인의 자격을 확인하여 줄 것을 요청할 수 있다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따라 임대사업자가 요청한대로 임차인의 자격을 확인하여 주는 것이 임차인의 주거 생활 안정 등을 위하여 필요하다고 인정하는 경우 임차인등에게 다음 각 호의 정보 또는 자료를 제공받는 데 필요한 동의서면을 제출하도록 요청할 수 있다.

1. 금융자산 및 금융거래의 내용에 대한 자료 또는 정보 중 예금·적금·저축의 잔액 또는 불입금·지급금과 유가증권 등 금융자산에 대한 증권·증서의 가액(이하 “금융정보”라 한다)
2. 신용정보 중 채무액과 연체정보(이하 “신용정보”라 한다)
3. 보험에 가입하여 납부한 보험료, 환급금 및 지급금(이하 “보험정보”라 한다)

③ 국토교통부장관이 제2항에 따라 동의서면의 제출을 요청하는 경우 임차인등은 동의서면을 제출하여야 한다.

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 확인 요청의 방법, 동의 방법·절차 등에 필요한 사항과 구체적인 자료 또는 정보의 내용은 대통령령으로 정한다.

「자료 및 정보의 수집 등」

① 국토교통부장관, 「공공지원민간임대주택의 중복 입주 등의 확인」에 따른 전산관리지정기관, 임대사업자 및 「권한의 위임 등」에 따라 「임차인의 자격 확인 요청 등」, 「금융정보등의 제공」, 「자료 요청」의 업무를 위임·위탁받은 기관의 장은 민간임대주택 공급을 위하여 「공공지원민간임대주택의 중복 입주 등의 확인」, 「임차인의 자격 확인」, 「임차인의 자격 확인 요청 등」, 「금융정보등의 제공」, 「자료요청」의 규정에 따라 제공받은 자료 및 정보를 제공받은 목적의 범위에서 수집·관리·보유 또는 활용할 수 있다.

(공공지원민간임대주택의 중복 입주 등의 확인)

① 국토교통부장관 및 지방자치단체의 장은 공공지원민간임대주택과 공공임대주택(이하 “공공임대주택”이라 한다)에 중복하여 입주 또는 계약하고 있는 임차인(임대차계약 당사자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)이 있는지를 확인할 수 있다.

② 임대사업자는 다음 각 호에 해당하는 공공지원민간임대주택 임차인에 관한 정보를 국토교통부장관이 지정·고시하는 기관(이하 이 조에서 “전산관리지정기관”이라 한다)에 통보하여야 한다.

1. 임차인의 성명
2. 임차인의 주민등록번호
3. 민간임대주택의 유형
4. 거주지 주소
5. 최초 입주일자

③ 전산관리지정기관은 제2항에 따른 정보를 전산으로 관리하여야 하며, 임차인에 관한 정보가 분실·도난·위조·변조 또는 훼손되지 아니하도록 안정성 확보에 필요한 조치를 마련하여야 한다.

④ 공공지원민간임대주택과 공공임대주택의 중복 입주 또는 계약 여부 확인 방법 및 절차, 중복 입주자 또는 계약자에 대한 조치 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

(권한의 위임 등)

① 국토교통부장관은 이 법에 따른 권한의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도지사에게 위임할 수 있다.

② 제1항에 따라 권한을 위임받은 시·도지사는 그 권한의 일부를 국토교통부장관의 승인을 받아 시장(행정시의 시장을 포함한다)·군수·구청장에게 재위임할 수 있다.

③ 시·도지사는 이 법에 따른 권한의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장 또는 시행자에게 위임 또는 위탁할 수 있다.

④ 국토교통부장관은 다음 각 호의 업무를 위임 또는 위탁할 수 있다.

1. 「임차인의 자격 확인 요청 등」에 따른 동의서 제출에 관한 업무: 임대사업자
2. 「금융정보등의 제공」 및 「자료요청」에 따른 관계기관의 장에 대한 자료제공 요청에 관한 업무: 보건복지부장관 또는 지방자치단체의 장
3. 「임대주택정보체계」에 따른 임대주택정보체계 구축·운영: 한국토지주택공사 또는 부동산원

(임차인의 자격 확인 요청 등)

① 임대사업자는 임차인 자격 확인을 위하여 필요한 경우 국토교통부장관에게 「금융정보등의 제공」, 「자료요청」, 「자료 및 정보의 수집 등」의 규정에 따라 임차인의 자격을 확인하여 줄 것을 요청할 수 있다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따라 임대사업자가 요청한대로 임차인의 자격을 확인하여 주는 것이 임차인의 주거 생활 안정 등을 위하여 필요하다고 인정하는 경우 임차인등에게 다음 각 호의 정보 또는 자료를 제공받는 데 필요한 동의서면을 제출하도록 요청할 수 있다.

1. 금융자산 및 금융거래의 내용에 대한 자료 또는 정보 중 예금·적금·저축의 잔액 또는 불입금·지급금과 유가증권 등 금융자산에 대한 증권·증서의 가액(이하 “금융정보”라 한다)
2. 신용정보 중 채무액과 연체정보(이하 “신용정보”라 한다)
3. 보험에 가입하여 납부한 보험료, 환급금 및 지급금(이하 “보

험정보"라 한다)

③ 국토교통부장관이 제2항에 따라 동의서면의 제출을 요청하는 경우 임차인등은 동의서면을 제출하여야 한다.

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 확인 요청의 방법, 동의 방법·절차 등에 필요한 사항과 구체적인 자료 또는 정보의 내용은 대통령령으로 정한다.

(임차인의 자격 확인)

임대사업자는 임차인(입주를 신청하는 자와 계약 중인 임차인을 포함한다. 이하 이 조, 「**임차인의 자격 확인 요청 등**」, 「**금융정보등의 제공**」, 「**자료요청**」에서 같다) 자격 확인을 위하여 필요한 경우 임차인 및 배우자, 임차인 또는 배우자와 세대를 같이하는 세대원(이하 "임차인등"이라 한다)으로부터 소득 자료를 제출받아 확인할 수 있다.

(금융정보등의 제공)

① 국토교통부장관은 「**임차인의 자격 확인 요청 등**」제2항에 따라 임차인의 자격을 확인하여 주는 것이 필요하다고 인정한 경우 신용정보집중기관을 말한다. 이하 같다)의 장에게 금융정보·신용정보 또는 보험정보(이하 "금융정보등"이라 한다)의 제공을 요청할 수 있다.

② 제1항에 따라 금융정보등의 제공을 요청받은 금융기관등의 장은 「**금융거래의 비밀보장**」제1항과 「**개인신용정보의 제공·활용에 대한 동의**」제1항 및 제3항에도 불구하고 명의인의 금융정보등을 제공하여야 한다.

③ 제2항에 따라 금융정보등을 제공한 금융기관등의 장은 금융정보등의 제공사실을 명의인에게 통보하여야 한다. 다만, 명의인의 동의가 있는 경우에는 「**거래정보등의 제공사실의 통보**」제1항과 「**신용정보 이용 및 제공사실의 조회**」에도 불구하고 통보하지 아니할 수 있다.

④ 제1항 및 제2항에 따른 금융정보등의 제공요청 및 제공은 정보통신망을 이용하여야 한다. 다만, 정보통신망의 손상 등 불가피한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 제1항·제2항 및 제4항에 따른 금융정보등의 제공요청 및 제공 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

(자료요청)

① 국토교통부장관은 「**임차인의 자격 확인 요청 등**」제2항에 따라 임차인의 자격을 확인하여 주는 것이 필요하다고 인정한 경우 임차인등에 대한 다음 각 호의 자료를 관계 기관의 장에게 요청할 수 있다. 이 경우 자료의 제공을 요청받은 관계 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

1. 가족관계 등록사항 또는 주민등록전산정보자료, 외국인 등록자료
2. 국세 및 지방세에 관한 자료
3. 국민연금·공무원연금·군인연금·사립학교교직원연금·별정우체국연금·장애인연금·건강보험·고용보험·산업재해보상보험·보훈급여 등 각종 연금·보험·급여에 관한 자료
4. 등기부, 건축물대장, 자동차등록원부 등 부동산 및 자동차에 관한 자료

② 제1항에 따라 국토교통부장관 또는 「**권한의 위임 등**」에 따라 업무를 위임·위탁받은 기관에 제공되는 자료에 대해서는 사용료, 수수료 등을 면제한다.

「임대의무기간 및 양도 등」

① 임대사업자는 임대사업자 등록일 등 대통령령으로 정하는 시점부터 「**정의**」제4호 또는 제5호의 규정에 따른 기간(이하 "임대의무기간"이라 한다) 동안 민간임대주택을 계속 임대하여야 하며, 그 기간이 지나지 아니하면 이를 양도할 수 없다.

(정의)

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "민간임대주택"이란 임대 목적으로 제공하는 주택[토지를 임차하여 건설된 주택 및 오피스텔 등 대통령령으로 정하는 준주택(이하 "준주택"이라 한다) 및 대통령령으로 정하는 일부만을 임대하는 주택을 포함한다. 이하 같다]으로서 임대사업자가 「**임대**

- 사업자의 능동**」에 따라 능동한 수백을 발하며, 민간건설임대주택과 민간매입임대주택으로 구분한다.
2. “민간건설임대주택”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 말한다.
 - 가. 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택
 - 나. 주택건설사업자가 「주택법」 제15조에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 사용검사 때까지 분양되지 아니하여 임대하는 주택
 3. “민간매입임대주택”이란 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.
 4. “공공지원민간임대주택”이란 임대사업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 이 법에 따른 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택을 말한다.
 - 가. 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)의 출자를 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택
 - 나. 중전부동산(이하 “중전부동산”이라 한다)을 매입 또는 임차하여 건설하는 민간임대주택
 - 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등에 관한 특례」제2호에 따라 용적률을 완화 받거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 용도지역 변경을 통하여 용적률을 완화 받아 건설하는 민간임대주택
 - 라. 「촉진지구의 지정」에 따라 지정되는 공공지원민간임대주택 공급촉진지구에서 건설하는 민간임대주택
 - 마. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 공공지원을 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택
 5. “장기일반민간임대주택”이란 임대사업자가 공공지원민간임대주택이 아닌 주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택[아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형생활주택이 아닌 것을 말한다)]을 임대하는 민간매입임대주택은 제외한다]을 말한다.
 6. 삭제 <2020. 8. 18.>
 7. “임대사업자”란 공공주택사업자(이하 “공공주택사업자”라 한다)가 아닌 자로서 1호 이상의 민간임대주택을 취득하여 임대하는 사업을 할 목적으로 「**임대사업자의 등록**」에 따라 등록한 자를 말한다.
 8. 삭제 <2018. 1. 16.>
 9. 삭제 <2018. 1. 16.>
 10. “주택임대관리업”이란 주택의 소유자로부터 임대관리를 위탁받아 관리하는 업을 말하며, 다음 각 목으로 구분한다.
 - 가. 자기관리형 주택임대관리업: 주택의 소유자로부터 주택을 임차하여 자기책임으로 전대하는 형태의 업
 - 나. 위탁관리형 주택임대관리업: 주택의 소유자로부터 수수료를 받고 임대료 부과·징수 및 시설물 유지·관리 등을 대행하는 형태의 업
 11. “주택임대관리업자”란 주택임대관리업을 하기 위하여 「**주택임대관리업의 등록**」제1항에 따라 등록한 자를 말한다.
 12. “공공지원민간임대주택 공급촉진지구”란 공공지원민간임대주택의 공급을 촉진하기 위하여 「**촉진지구의 지정**」에 따라 지정하는 지구를 말한다.
 13. “역세권등”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설부터 1킬로미터 거리 이내에 위치한 지역을 말한다. 이 경우 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 해당 지방자치단체의 조례로 그 거리를 50퍼센트의 범위에서 증감하여 달리 정할 수 있다.
 - 가. 철도역
 - 나. 환승시설
 - 다. 산업단지
 - 라. 인구집중유발시설로서 대통령령으로 정하는 시설
 - 마. 그 밖에 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 시설
 14. “주거지원대상자”란 청년·신혼부부 등 주거지원이 필요한 사람으로서 국토교통부령으로 정하는 요건을 충족하는 사람을 말한다.
 15. “복합지원시설”이란 공공지원민간임대주택에 거주하는 임차인 등의 경제활동과 일상생활을 지원하는 시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.

「임대료」

- ① 임대사업자가 민간임대주택을 임대하는 경우에 최초 임대료는 다음 각 호의 임대료와 같다.

(임대사업자의 등록)

1. 공공지원민간임대주택의 경우: 주거지원대상자 등의 주거안정을 위하여 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 임대사업자가 정하는 임대료
2. 장기일반민간임대주택의 경우: 임대사업자가 정하는 임대료. 다만, 「**임대사업자의 등록**」에 따른 민간임대주택 등록 당시 존속 중인 임대차계약(이하 “중전임대차계약”이라 한다)이 있는 경우에는 그 중전임대차계약에 따른 임대료

① 주택을 임대하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)에게 등록을 신청할 수 있다. 다만, 외국인은 국내에 체류하는 자로서 「**체류자격**」의 체류자격에 따른 활동범위를 고려하여 대통령령으로 정하는 체류자격에 해당하는 경우에 한정하여 등록을 신청할 수 있다.

② 제1항에 따라 등록하는 경우 다음 각 호에 따라 구분하여야 한다.

1. 삭제 <2018. 1. 16.>
2. 민간건설임대주택 및 민간매입임대주택
3. 공공지원민간임대주택, 장기일반민간임대주택

③ 제1항에 따라 등록한 자가 그 등록한 사항을 변경하고자 할 경우 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 다만, 임대주택 면적을 10퍼센트 이하의 범위에서 증축하는 등 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항은 신고하지 아니하여도 된다.

④ 시장·군수·구청장은 제3항에 따른 신고를 받은 날부터 7일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 한다.

⑤ 시장·군수·구청장이 제4항에서 정한 기간 내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장을 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간(민원 처리 관련 법령에 따라 처리기간이 연장 또는 재연장된 경우에는 해당 처리기간을 말한다)이 끝난 날의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 본다.

⑥ 제1항부터 제5항까지에 따른 등록 및 신고의 기준과 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑦ 시장·군수·구청장이 제1항에 따라 등록신청을 받은 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 해당 등록신청을 거부할 수 있다.

1. 해당 신청인의 신용도, 신청 임대주택의 부채비율(등록 시 존속 중인 임대차계약이 있는 경우 해당 임대보증금을 포함하여 산정하고, 임대차계약이 없는 경우에는 등록을 신청하려는 자로부터 등록 이후 책정하려는 임대차계약의 임대보증금의 상환을 제출받아 산정한다) 등을 고려하여 「**임대보증금에 대한 보증**」에 따른 임대보증금 보증 가입이 현저히 곤란하다고 판단되는 경우
2. 해당 주택이 소규모주택정비사업으로 인하여 「**임대의무기간 및 양도 등**」의 임대의무기간 내 멸실 우려가 있다고 판단되는 경우
3. 해당 신청인의 국세 또는 지방세 체납 기간, 금액 등을 고려할 때 임차인에 대한 보증금반환채무의 이행이 현저히 곤란한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

「**초과 임대료의 반환 청구**」

임차인은 「**임대료**」제2항에 따른 증액 비율을 초과하여 증액된 임대료를 지급한 경우 초과 지급한 임대료 상당금액의 반환을 청구할 수 있다.

(임대료)

① 임대사업자가 민간임대주택을 임대하는 경우에 최초 임대료는 다음 각 호의 임대료와 같다.

1. 공공지원민간임대주택의 경우: 주거지원대상자 등의 주거안정을 위하여 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 임대사업자가 정하는 임대료
2. 장기일반민간임대주택의 경우: 임대사업자가 정하는 임대료. 다만, 「**임대사업자의 등록**」에 따른 민간임대주택 등록 당시 존속 중인 임대차계약(이하 “중전임대차계약”이라 한다)이 있는 경우에는 그 중전임대차계약에 따른 임대료

② 임대사업자는 임대기간 동안 임대료의 증액을 청구하는 경우에는 임대료의 5퍼센트의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률, 임대주택 세대 수 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 증액 비율을 초과하여 청구해서는 아니 된다.

③ 제2항에 따른 임대료 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 임대료의 증액이 있을 후 1년 이내에는 하지 못한다.

④ 임대사업자가 제2항에 따라 임대료의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우의 적용기준은 국토교통부령으로 정한다.

⑤ 임대사업자는 임대료를 현금 또는 신용카드, 직불카드, 선불카드를 이용한 결제로 받을 수 있다.

「임대차계약의 해제·해지 등」

- ① 임대사업자는 임차인이 의무를 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 경우 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생한 때를 제외하고는 임대사업자로 등록되어 있는 기간 동안 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 없다.
- ② 임차인은 시장·군수·구청장이 임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 임대차계약을 해제하거나 해지할 수 있다.

「임대차계약 신고」

- ① 임대사업자는 민간임대주택의 임대차기간, 임대료 및 임차인(준주택에 한정한다) 등 대통령령으로 정하는 임대차계약에 관한 사항을 임대차 계약을 체결한 날(종전임대차계약이 있는 경우 민간임대주택으로 등록한 날을 말한다) 또는 임대차 계약을 변경한 날부터 3개월 이내에 시장·군수·구청장에게 신고 또는 변경신고를 하여야 한다.
- ② 제1항에도 불구하고 100세대 이상의 공동주택을 임대하는 임대사업자가 임대차계약에 관한 사항을 변경하여 신고하는 경우에는 변경예정일 1개월 전까지 신고하여야 한다.
- ③ 시장·군수·구청장은 제2항에 따라 신고된 임대료가 「임대료」 제2항에 따른 증액 비율을 초과하여 증액되었거나 해당 지역의 경제적 사정 변동 등으로 조정될 필요가 있다고 인정하는 경우에는 임대료를 조정하도록 권고할 수 있다.

(임대료)

- ① 임대사업자가 민간임대주택을 임대하는 경우에 최초 임대료는 다음 각 호의 임대료와 같다.
 1. 공공지원민간임대주택의 경우: 주거지원대상자 등의 주거안정을 위하여 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 임대사업자가 정하는 임대료
 2. 장기일반민간임대주택의 경우: 임대사업자가 정하는 임대료. 다만, 「임대사업자의 등록」에 따른 민간임대주택 등록 당시 존속 중인 임대차계약(이하 “종전임대차계약”이라 한다)이 있는 경우에는 그 종전임대차계약에 따른 임대료
- ② 임대사업자는 임대기간 동안 임대료의 증액을 청구하는 경우에는 임대료의 5퍼센트의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률, 임대주택 세대 수 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 증액 비율을 초과하여 청구해서는 아니 된다.
- ③ 제2항에 따른 임대료 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 임대료의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못한다.
- ④ 임대사업자가 제2항에 따라 임대료의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우의 적용기준은 국토교통부령으로 정한다.
- ⑤ 임대사업자는 임대료를 현금 또는 신용카드, 직불카드, 선불카드를 이용한 결제로 받을 수 있다.

「표준임대차계약서」

- ① 임대사업자가 민간임대주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 표준임대차계약서를 사용하여야 한다.
- ② 제1항의 표준임대차계약서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
 1. 임대료 및 「임대료」에 따른 임대료 증액 제한에 관한 사항
 2. 임대차 계약기간
 3. 「임대보증금에 대한 보증」에 따른 임대보증금의 보증에 관한 사항
 4. 민간임대주택의 선순위 담보권, 국세·지방세의 체납사실 등 권리관계에 관한 사항
 5. 임대사업자 및 임차인의 권리·의무에 관한 사항
 6. 민간임대주택의 수선·유지 및 보수에 관한 사항
 7. 임대무기간 중 남아 있는 기간과 「임대차계약의 해제·해지 등」에 따른 임대차계약의 해제·해지 등에 관한 사항
 8. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

(임대료)

- ① 임대사업자가 민간임대주택을 임대하는 경우에 최초 임대료는 다음 각 호의 임대료와 같다.
 1. 공공지원민간임대주택의 경우: 주거지원대상자 등의 주거안정을 위하여 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 임대사업자가 정하는 임대료
 2. 장기일반민간임대주택의 경우: 임대사업자가 정하는 임대료. 다만, 「임대사업자의 등록」에 따른 민간임대주택 등록 당시 존속 중인 임대차계약(이하 “종전임대차계약”이라 한다)이 있는 경우에는 그 종전임대차계약에 따른 임대료
- ② 임대사업자는 임대기간 동안 임대료의 증액을 청구하는 경우에는 임대료의 5퍼센트의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률, 임대주택 세대 수 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 증액 비율을 초과하여 청구해서는 아니 된다.

도 상아근 증액 미할을 소파아너 청구에서근 아니 쾰나.

③ 제2항에 따른 임대료 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 임대료의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못한다.

④ 임대사업자가 제2항에 따라 임대료의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우의 적용기준은 국토교통부령으로 정한다.

⑤ 임대사업자는 임대료를 현금 또는 신용카드, 직불카드, 선불카드를 이용한 결제로 받을 수 있다.

(임대보증금에 대한 보증)

① 임대사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 임대하는 경우 임대보증금에 대한 보증에 가입하여야 한다.

1. 민간건설임대주택
2. 「토지 등의 우선 공급」제6항에 따라 분양주택 전부를 우선 공급받아 임대하는 민간매입임대주택
3. 동일 주택단지에서 100호 이상으로서 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택을 임대하는 민간매입임대주택(제2호에 해당하는 민간매입임대주택은 제외한다)
4. 제2호와 제3호 외의 민간매입임대주택

② 제1항에 따른 보증에 가입하는 경우 보증대상은 임대보증금 전액으로 한다. 다만, 임대사업자가 사용검사 전에 임차인을 모집하는 경우 임차인을 모집하는 날부터 사용검사를 받는 날까지의 보증대상액은 임대보증금 중 사용검사 이후 납부하는 임대보증금을 제외한 금액으로 한다.

③ 제2항에도 불구하고 다음 각 호에 모두 해당하는 경우에는 담보권이 설정된 금액과 임대보증금을 합한 금액에서 주택가격의 100분의 60에 해당하는 금액을 뺀 금액 이상으로 대통령령에서 정하는 금액을 보증대상으로 할 수 있다. 이 경우 주택가격의 산정방법은 대통령령으로 정한다.

1. 근저당권이 세대별로 분리된 경우(근저당권이 주택단지에 설정된 경우에는 근저당권의 공동담보를 해제하고, 채권최고액을 감액하는 근저당권 변경등기의 방법으로 할 수 있다)
2. 임대사업자가 임대보증금보다 선순위인 제한물권(다만, 제1호에 따라 세대별로 분리된 근저당권은 제외한다), 압류·가압류·가처분 등을 해소한 경우
3. 전세권이 설정된 경우 또는 임차인이 대항요건과 확정일자를 갖춘 경우
4. 임차인이 이 항 각 호 외의 부분 전단에 따른 대통령령으로 정하는 금액을 보증대상으로 하는 데 동의한 경우
5. 그 밖에 제1호에서 제4호까지에 준하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

④ 제1항에 따른 보증의 가입기간은 다음 각 호의 시점부터 「임대사업자 등록의 말소」에 따라 임대사업자 등록이 말소되는 날(임대사업자 등록이 말소되는 날에 임대 중인 경우에는 임대차계약이 종료되는 날로 한다)까지로 한다. 이 경우 임대사업자는 제1항에 따른 보증의 수수료를 1년 단위로 재산정하여 분할납부할 수 있다.

1. 제1항제1호 및 제2호에 해당하는 민간임대주택: 사용검사를 받은 날(사용검사 전에 임차인을 모집하는 경우에는 그 날을 말한다)
2. 제1호 이외의 민간임대주택 중 등록일에 존속 중인 임대차계약이 있는 경우: 민간임대주택 등록일
3. 제1호 이외의 민간임대주택 중 등록일에 존속 중인 임대차계약이 없는 경우: 민간임대주택 등록일 이후 최초 임대차계약 개시일

⑤ 제1항에 따른 보증에 가입한 임대사업자가 가입 후 1년이 지났으나 제4항에 따라 재산정한 보증수수료를 보증회사에 납부하지 아니하는 경우에는 보증회사는 그 보증계약을 해지할 수 있다. 다만, 임차인이 보증수수료를 납부하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑥ 제1항에 따라 임대사업자가 보증에 가입하거나 제5항에 따라 보증회사가 보증계약을 해지하는 경우 보증회사는 보증 가입 또는 보증계약 해지 사실을 시장·군수·구청장에게 알리고, 관련 자료를 제출하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 관련 자료를 제공

아니야 만나.

⑦ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니할 수 있다.

1. 임대보증금이 금액 이하이고 임차인이 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니하는 것에 동의한 경우
2. 임대사업자가 「기존주택의 임차」에 따라 기존주택을 임차하는 공공주택사업자와 임대차계약을 체결하는 경우로서 해당 공공주택사업자가 보증 가입 등 임대보증금 회수를 위하여 필요한 조치를 취한 경우
3. 임차인이 보증회사 및 이에 준하는 기관에서 운용하는 전세금 반환을 보장하는 보증에 가입하였고, 임대사업자가 해당 보증의 보증수수료를 임차인에게 전부 지급한 경우

⑧ 제1항에 따른 보증에 가입하는 경우 보증수수료의 납부방법, 소요 비용의 부담비율, 보증대상 임대보증금의 범위, 보증의 가입·유지·탈퇴 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

(임대차계약의 해제·해지 등)

① 임대사업자는 임차인이 의무를 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 경우 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생한 때를 제외하고는 임대사업자로 등록되어 있는 기간 동안 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 없다.

② 임차인은 시장·군수·구청장이 임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 임대차계약을 해제하거나 해지할 수 있다.

「임대사업자의 설명의무」

① 민간임대주택에 대한 임대차계약을 체결하거나 월임대료를 임대보증금으로 전환하는 등 계약내용을 변경하는 경우에는 임대사업자는 다음 각 호의 사항을 임차인에게 설명하고 이를 확인받아야 한다.

1. 「임대보증금에 대한 보증」에 따른 임대보증금에 대한 보증의 보증기간 등 대통령령으로 정하는 사항
2. 민간임대주택의 선순위 담보권, 국세·지방세의 체납사실 등 권리관계에 관한 사항. 이 경우 등기부등본 및 납세증명서를 제시하여야 한다.
3. 임대유기기간 중 남아 있는 기간과 「임대차계약의 해제·해지 등」에 따른 임대차계약의 해제·해지 등에 관한 사항
4. 「임대료」제2항에 따른 임대료 증액 제한에 관한 사항

(임대료)

① 임대사업자가 민간임대주택을 임대하는 경우에 최초 임대료는 다음 각 호의 임대료와 같다.

1. 공공지원민간임대주택의 경우: 주거지원대상자 등의 주거안정을 위하여 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 임대사업자가 정하는 임대료
2. 장기일반민간임대주택의 경우: 임대사업자가 정하는 임대료. 다만, 「임대사업자의 등록」에 따른 민간임대주택 등록 당시 존속 중인 임대차계약(이하 “중전임대차계약”이라 한다)이 있는 경우에는 그 중전임대차계약에 따른 임대료

② 임대사업자는 임대기간 동안 임대료의 증액을 청구하는 경우에는 임대료의 5퍼센트의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률, 임대주택 세대 수 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 증액 비율을 초과하여 청구해서는 아니 된다.

③ 제2항에 따른 임대료 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 임대료의 증액이 있을 후 1년 이내에는 하지 못한다.

④ 임대사업자가 제2항에 따라 임대료의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우의 적용기준은 국토교통부령으로 정한다.

⑤ 임대사업자는 임대료를 현금 또는 신용카드, 직불카드, 선불카드를 이용한 결제로 받을 수 있다.

(임대보증금에 대한 보증)

① 임대사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 임대하는 경우 임대보증금에 대한 보증에 가입하여야 한다.

1. 민간건설임대주택
2. 「토지 등의 우선 공급」제6항에 따라 분양주택 전부를 우선 공급받아 임대하는 민간매입임대주택
3. 동일 주택단지에서 100호 이상으로서 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택을 임대하는 민간매입임대주택(제2호에 해당하는 민간매입임대주택은 제외한다)
4. 제2호와 제3호 외의 민간매입임대주택

② 제1항에 따른 보증에 가입하는 경우 보증대상은 임대보증금 전액으로 한다. 다만, 임대사업자가 사용검사 전에 임차인을 모집하는 경우 임차인을 모집하는 날부터 사용검사를 받는 날까지의 보증대상액은 임대보증금 중 사용검사 이후 납부하는 임대보

증금을 제외한 금액으로 한다.

③ 제2항에도 불구하고 다음 각 호에 모두 해당하는 경우에는 담보권이 설정된 금액과 임대보증금을 합한 금액에서 주택가격의 100분의 60에 해당하는 금액을 뺀 금액 이상으로 대통령령에서 정하는 금액을 보증대상으로 할 수 있다. 이 경우 주택가격의 산정방법은 대통령령으로 정한다.

1. 근저당권이 세대별로 분리된 경우(근저당권이 주택단지에 설정된 경우에는 근저당권의 공동담보를 해제하고, 채권최고액을 감액하는 근저당권 변경등기의 방법으로 할 수 있다)
2. 임대사업자가 임대보증금보다 선순위인 제한물권(다만, 제1호에 따라 세대별로 분리된 근저당권은 제외한다), 압류·가압류·가처분 등을 해소한 경우
3. 전세권이 설정된 경우 또는 임차인이 대항요건과 확정일자를 갖춘 경우
4. 임차인이 이 항 각 호 외의 부분 전단에 따른 대통령령으로 정하는 금액을 보증대상으로 하는 데 동의한 경우
5. 그 밖에 제1호에서 제4호까지에 준하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

④ 제1항에 따른 보증의 가입기간은 다음 각 호의 시점부터 **J 임대사업자 등록의 말소**에 따라 임대사업자 등록이 말소되는 날(임대사업자 등록이 말소되는 날에 임대 중인 경우에는 임대차계약이 종료되는 날로 한다)까지로 한다. 이 경우 임대사업자는 제1항에 따른 보증의 수수료를 1년 단위로 재산정하여 분할납부할 수 있다.

1. 제1항제1호 및 제2호에 해당하는 민간임대주택: 사용검사를 받은 날(사용검사 전에 임차인을 모집하는 경우에는 그 날을 말한다)
2. 제1호 이외의 민간임대주택 중 등록일에 존속 중인 임대차계약이 있는 경우: 민간임대주택 등록일
3. 제1호 이외의 민간임대주택 중 등록일에 존속 중인 임대차계약이 없는 경우: 민간임대주택 등록일 이후 최초 임대차계약 개시일

⑤ 제1항에 따른 보증에 가입한 임대사업자가 가입 후 1년이 지났으나 제4항에 따라 재산정한 보증수수료를 보증회사에 납부하지 아니하는 경우에는 보증회사는 그 보증계약을 해지할 수 있다. 다만, 임차인이 보증수수료를 납부하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑥ 제1항에 따라 임대사업자가 보증에 가입하거나 제5항에 따라 보증회사가 보증계약을 해지하는 경우 보증회사는 보증 가입 또는 보증계약 해지 사실을 시장·군수·구청장에게 알리고, 관련 자료를 제출하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 관련 자료를 제공하여야 한다.

⑦ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니할 수 있다.

1. 임대보증금이 금액 이하이고 임차인이 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니하는 것에 동의한 경우
2. 임대사업자가 **J 기존주택의 임차**에 따라 기존주택을 임차하는 공공주택사업자와 임대차계약을 체결하는 경우로서 해당 공공주택사업자가 보증 가입 등 임대보증금 회수를 위하여 필요한 조치를 취한 경우
3. 임차인이 보증회사 및 이에 준하는 기관에서 운영하는 전세금 반환을 보장하는 보증에 가입하였고, 임대사업자가 해당 보증의 보증수수료를 임차인에게 전부 지급한 경우

⑧ 제1항에 따른 보증에 가입하는 경우 보증수수료의 납부방법, 소요 비용의 부담비율, 보증대상 임대보증금의 범위, 보증의 가입·유지·탈퇴 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

(임대차계약의 해제·해지 등)

① 임대사업자는 임차인이 의무를 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 경우 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생한 때를 제외하고는 임대사업자로 등록되어 있는 기간 동안 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 없다.

② 임차인은 시장·군수·구청장이 임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 주택하자가 있다고 인정하는 경우 등 대통령령으로 정

하는 경우에는 임대차계약을 해제하거나 해지할 수 있다.

▶임대보증금에 대한 보증▶

- ① 임대사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 임대하는 경우 임대보증금에 대한 보증에 가입하여야 한다.
 1. 민간건설임대주택
 2. **▶토지 등의 우선 공급▶**제6항에 따라 분양주택 전부를 우선 공급받아 임대하는 민간매입임대주택
 3. 동일 주택단지에서 100호 이상으로서 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택을 임대하는 민간매입임대주택(제2호에 해당하는 민간매입임대주택은 제외한다)
 4. 제2호와 제3호 외의 민간매입임대주택

(토지 등의 우선 공급)

- ① 국가·지방자치단체·공공기관 또는 지방공사가 그가 소유하거나 조성한 토지를 공급(매각 또는 임대를 말한다. 이하 이 조에서 같다)하는 경우에는 **▶국공유지 등의 우선 매각 및 임대▶**제1항에도 불구하고 민간임대주택을 건설하려는 임대사업자에게 우선적으로 공급할 수 있다.
- ② 국가·지방자치단체·공공기관 또는 지방공사가 공공지원민간임대주택 건설용으로 토지를 공급하거나 종전부동산을 보유하고 있는 공공기관이 공공지원민간임대주택 건설용으로 종전부동산을 매각하는 경우에는 「택지개발촉진법」, 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 등 관계 법령에도 불구하고 추첨, 자격제한, 수익계약 등 대통령령으로 정하는 방법 및 조건에 따라 공급할 수 있다.
- ③ 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사는 그가 조성한 토지 중 1퍼센트 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율 이상을 임대사업자[소속 근로자에게 임대하기 위하여 민간임대주택을 건설하려는 고용자(법인에 한정한다)로서 임대사업자로 등록된 자를 포함한다]에게 우선 공급하여야 한다. 다만, 해당 토지는 2개 단지 이상의 공동주택용지 공급계획이 포함된 경우로서 대통령령으로 정하는 규모 이상이어야 한다.
- ④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 토지 및 종전부동산(이하 이 조에서 “토지등”이라 한다)을 공급받은 자는 토지등을 공급받은 날부터 4년 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 이내에 민간임대주택을 건설하여야 한다.
- ⑤ 제4항에도 불구하고 민간임대주택을 건설하지 아니한 경우 토지등을 공급한 자는 대통령령으로 정하는 기준과 절차에 따라 토지등을 환매하거나 임대차계약을 해제 또는 해지할 수 있다.
- ⑥ **▶주택의 공급▶**에 따른 사업주체가 주택을 공급하는 경우에는 같은 조 제1항에도 불구하고 그 주택을 공공지원민간임대주택 또는 장기일반민간임대주택으로 운영하려는 임대사업자에게 주택(**▶주택의 분양가격 제한 등▶**에 따른 분양가상한제 적용주택은 제외한다) 전부를 우선적으로 공급할 수 있다.

▶준주택의 용도제한▶

- ① 민간임대주택으로 등록된 준주택은 주거용이 아닌 용도로 사용할 수 없다.
- ② 시장·군수·구청장은 민간임대주택으로 등록된 준주택이 주거용으로 사용되고 있는지를 확인하기 위하여 필요한 경우 임대사업자 및 임차인에게 필요한 서류 등의 제출을 요구할 수 있고, 소속 공무원으로 하여금 해당 준주택에 출입하여 조사하게 하거나 관계인에게 필요한 질문을 하게 할 수 있다. 이 경우 임대사업자 및 임차인은 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

▶가정어린이집 운영에 관한 특례▶

- ① 민간임대주택의 임대사업자는 보육 수요 충족을 위하여 필요한 경우 해당 민간임대주택의 일부 세대를 가정어린이집을 운영하려는 자에게 임대할 수 있다.
- ② 임대사업자는 제1항에 따라 민간임대주택을 임대하는 경우 **▶민간임대주택의 공급▶** 및 **▶임대료▶**제1항에도 불구하고 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 임차인의 자격, 선정방법 및 임대료를 달리 정할 수 있다.

(민간임대주택의 공급)

- ① 임대사업자는 임대기간 중 민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법 등에 대하여 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 공급하여야 한다.
 1. 공공지원민간임대주택의 경우: 주거지원대상자 등의 주거안정을 위하여 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 공급
 2. 장기일반민간임대주택의 경우: 임대사업자가 정한 기준에 따라 공급
- ② 공공지원민간임대주택의 임차인은 국토교통부령으로 정하는 인원이인 자격을 갖추어야 하며, 기정임대료 범위 내의 범위

임대인의 자격을 갖추어야 하며, 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 공공지원민간임대주택을 공급받아서서는 아니 된다.

③ 민간임대주택의 공급에 관한 사항에 대해서는 「주택건설사업 등에 의한 임대주택의 건설 등」, 「주택의 공급」, 「주택의 분양 가격 제한 등」, 「분양가상한제 적용 지역의 지정 및 해제」, 「분양가심사위원회의 운영 등」, 「분양가심사위원회의 운영 등」의 2, 「건설주택의 건축기준」, 「건설주택의 건축기준」의 2, 「저당권설정 등의 제한」, 「사용검사 후 매도청구 등」, 「투기과열지역의 지정 및 해제」, 「주택의 전매행위 제한 등」 및 「공급절서 교란 금지」를 적용하지 아니한다. 다만, 임차인 자격 확인 등 임차인의 원활한 모집과 관리가 필요한 경우에 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 일부 적용할 수 있다.

④ 동일한 주택단지에서 30호 이상의 민간임대주택을 건설 또는 매입한 임대사업자가 최초로 민간임대주택을 공급하는 경우에는 시장·군수·구청장에게 대통령령으로 정하는 방법에 따라 신고하여야 한다.

⑤ 시장·군수·구청장은 제4항에 따라 공공지원민간임대주택의 공급신고를 받은 경우 그 내용을 검토하여 이 법에 적합하면 신고를 수리하여야 한다.

⑥ 시장·군수·구청장은 제4항에 따라 장기일반민간임대주택 또는 단기민간임대주택의 공급신고를 받은 날부터 7일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 한다.

⑦ 시장·군수·구청장이 제6항에서 정한 기간 내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장을 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간(민원 처리 관련 법령에 따라 처리기간이 연장 또는 재연장된 경우에는 해당 처리기간을 말한다)이 끝난 날의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 본다.

(임대료)

① 임대사업자가 민간임대주택을 임대하는 경우에 최초 임대료는 다음 각 호의 임대료와 같다.

1. 공공지원민간임대주택의 경우: 주거지원대상자 등의 주거안정을 위하여 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 임대사업자가 정하는 임대료
2. 장기일반민간임대주택의 경우: 임대사업자가 정하는 임대료. 다만, 「임대사업자의 등록」에 따른 민간임대주택 등록 당시 존속 중인 임대차계약(이하 “종전임대차계약”이라 한다)이 있는 경우에는 그 종전임대차계약에 따른 임대료

② 임대사업자는 임대기간 동안 임대료의 증액을 청구하는 경우에는 임대료의 5퍼센트의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률, 임대주택 세대 수 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 증액 비율을 초과하여 청구해서는 아니 된다.

③ 제2항에 따른 임대료 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 임대료의 증액이 있을 후 1년 이내에는 하지 못한다.

④ 임대사업자가 제2항에 따라 임대료의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우의 적용기준은 국토교통부령으로 정한다.

⑤ 임대사업자는 임대료를 현금 또는 신용카드, 직불카드, 선불카드를 이용한 결제로 받을 수 있다.

「민간임대주택의 관리」

① 민간건설임대주택 및 대통령령으로 정하는 민간매입임대주택의 회계서류 작성, 보관 등 관리에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 「공동주택관리법」을 적용한다.

② 임대사업자는 민간임대주택이 300세대 이상의 공동주택 등 대통령령으로 정하는 규모 이상에 해당하면 주택관리업자에게 관리를 위탁하거나 자체관리하여야 한다.

③ 임대사업자가 제2항에 따라 민간임대주택을 자체관리하려면 대통령령으로 정하는 기술인력 및 장비를 갖추고 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 한다.

④ 임대사업자(둘 이상의 임대사업자를 포함한다)가 동일한 시(특

특별시·광역시·특별자치시·특별자치도를 포함한다)·군 지역에서 민간임대주택을 관리하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동으로 관리할 수 있다.

⑤ 임대사업자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 임차인으로부터 민간임대주택을 관리하는 데에 필요한 경비를 받을 수 있다.

「임차인대표회의」

① 임대사업자가 20세대 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 세대 이상의 민간임대주택을 공급하는 공동주택단지에 입주하는 임차인은 임차인대표회의를 구성할 수 있다. 다만, 임대사업자가 150세대 이상의 민간임대주택을 공급하는 공동주택단지 중 대통령령으로 정하는 공동주택단지에 입주하는 임차인은 임차인대표회의를 구성하여야 한다.

② 임대사업자는 입주예정자의 과반수가 입주한 때에는 과반수가 입주한 날부터 30일 이내에 입주현황과 임차인대표회의를 구성할 수 있다는 사실 또는 구성하여야 한다는 사실을 입주한 임차인에게 통지하여야 한다. 다만, 임대사업자가 본문에 따른 통지를 하지 아니하는 경우 시장·군수·구청장이 임차인대표회의를 구성하도록 임차인에게 통지할 수 있다.

③ 제1항 단서에 따라 임차인대표회의를 구성하여야 하는 임차인이 임차인대표회의를 구성하지 아니한 경우 임대사업자는 임차인이 임차인대표회의를 구성할 수 있도록 대통령령으로 정하는 바에 따라 지원하여야 한다.

④ 제1항에 따라 임차인대표회의가 구성된 경우에는 임대사업자는 다음 각 호의 사항에 관하여 협의하여야 한다.

1. 민간임대주택 관리규약의 제정 및 개정
2. 관리비
3. 민간임대주택의 공용부분·부대시설 및 복리시설의 유지·보수
4. 임대료 증감
5. 그 밖에 민간임대주택의 유지·보수·관리 등에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

⑤ 제1항의 임차인대표회의의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「특별수선충당금의 적립 등」

① 「민간임대주택의 관리」제2항에 따른 민간임대주택의 임대사업자는 주요 시설을 교체하고 보수하는 데에 필요한 특별수선충당금(이하 “특별수선충당금”이라 한다)을 적립하여야 한다.

(민간임대주택의 관리)

① 민간건설임대주택 및 대통령령으로 정하는 민간매입임대주택의 회계서류 작성, 보관 등 관리에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 「공동주택관리법」을 적용한다.

② 임대사업자는 민간임대주택이 300세대 이상의 공동주택 등 대통령령으로 정하는 규모 이상에 해당하면 주택관리업자에게 관리를 위탁하거나 자체관리하여야 한다.

③ 임대사업자가 제2항에 따라 민간임대주택을 자체관리하려면 대통령령으로 정하는 기술인력 및 장비를 갖추고 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 한다.

④ 임대사업자(둘 이상의 임대사업자를 포함한다)가 동일한 시(특별시·광역시·특별자치시·특별자치도를 포함한다)·군 지역에서 민간임대주택을 관리하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동으로 관리할 수 있다.

⑤ 임대사업자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 임차인으로부터 민간임대주택을 관리하는 데에 필요한 경비를 받을 수 있다.

「준주택에 관한 특례」

민간임대주택으로 등록된 준주택에 대하여는 「민간임대주택의 관리」, 「임차인대표회의」, 「특별수선충당금의 적립 등」의 규정을 적용하지 아니한다.

(민간임대주택의 관리)

① 민간건설임대주택 및 대통령령으로 정하는 민간매입임대주택의 회계서류 작성, 보관 등 관리에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 「공동주택관리법」을 적용한다.

② 임대사업자는 민간임대주택이 300세대 이상의 공동주택 등

- ② 임대사업사는 민간임대주택이 300세대 이상의 공동주택 등 대통령령으로 정하는 규모 이상에 해당하면 주택관리업자에게 관리를 위탁하거나 자체관리하여야 한다.
- ③ 임대사업자가 제2항에 따라 민간임대주택을 자체관리하려면 대통령령으로 정하는 기술인력 및 장비를 갖추고 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 한다.
- ④ 임대사업자(둘 이상의 임대사업자를 포함한다)가 동일한 시(특별시·광역시·특별자치시·특별자치도를 포함한다)·군 지역에서 민간임대주택을 관리하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동으로 관리할 수 있다.
- ⑤ 임대사업자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 임차인으로부터 민간임대주택을 관리하는 데에 필요한 경비를 받을 수 있다.

(임차인대표회의)

- ① 임대사업자가 20세대 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 세대 이상의 민간임대주택을 공급하는 공동주택단지에 입주하는 임차인은 임차인대표회의를 구성할 수 있다. 다만, 임대사업자가 150세대 이상의 민간임대주택을 공급하는 공동주택단지 중 대통령령으로 정하는 공동주택단지에 입주하는 임차인은 임차인대표회의를 구성하여야 한다.
- ② 임대사업자는 입주예정자의 과반수가 입주한 때에는 과반수가 입주한 날부터 30일 이내에 입주현황과 임차인대표회의를 구성할 수 있다는 사실 또는 구성하여야 한다는 사실을 입주한 임차인에게 통지하여야 한다. 다만, 임대사업자가 본문에 따른 통지를 하지 아니하는 경우 시장·군수·구청장이 임차인대표회의를 구성하도록 임차인에게 통지할 수 있다.
- ③ 제1항 단서에 따라 임차인대표회의를 구성하여야 하는 임차인이 임차인대표회의를 구성하지 아니한 경우 임대사업자는 임차인이 임차인대표회의를 구성할 수 있도록 대통령령으로 정하는 바에 따라 지원하여야 한다.
- ④ 제1항에 따라 임차인대표회의가 구성된 경우에는 임대사업자는 다음 각 호의 사항에 관하여 협의하여야 한다.
 1. 민간임대주택 관리규약의 제정 및 개정
 2. 관리비
 3. 민간임대주택의 공용부분·부대시설 및 복리시설의 유지·보수
 4. 임대료 증감
 5. 그 밖에 민간임대주택의 유지·보수·관리 등에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
- ⑤ 제1항의 임차인대표회의의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

(특별수선충당금의 적립 등)

- ① 「**민간임대주택의 관리**」제2항에 따른 민간임대주택의 임대사업자는 주요 시설을 교체하고 보수하는 데에 필요한 특별수선충당금(이하 “특별수선충당금”이라 한다)을 적립하여야 한다.
- ② 임대사업자가 「**민간임대주택의 관리**」제2항에 따른 민간임대주택을 양도하는 경우에는 특별수선충당금을 「**관리의 이관**」에 따라 최초로 구성되는 입주자대표회의에 넘겨주어야 한다.
- ③ 특별수선충당금의 요율, 사용 절차, 사후 관리와 적립 방법에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ④ 제1항에 따른 주요 시설의 범위·교체 및 보수 시기·방법 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

「임대주택분쟁조정위원회」

① 시장·군수·구청장은 임대주택[민간임대주택 및 공공임대주택을 말한다. 이하 같다]에 관한 학식 및 경험이 풍부한 자 등으로 임대주택분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 구성한다.

㉞ 조정위원회의 의의자 1명은 포함하여 10명 이내로 구성한다

② 공공지원주택의 건설을 위한 부담금의 사용 목적과 사용처, 조정위원회의 운영, 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 위원장은 해당 지방자치단체의 장이 된다.

④ 위원장을 제외한 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 해당 시장·군수·구청장이 성별을 고려하여 임명하거나 위촉하되, 각 호의 사람이 각각 1명 이상 포함되어야 하고, 공무원이 아닌 위원이 6명 이상이 되어야 한다.

1. 법학, 경제학이나 부동산학 등 주택 분야와 관련된 학문을 전공한 사람으로서 학교에서 조교수 이상으로 1년 이상 재직한 사람
2. 변호사, 공인회계사, 감정평가사 또는 세무사로서 해당 자격과 관련된 업무에 1년 이상 종사한 사람
3. 주택관리사가 된 후 관련 업무에 3년 이상 근무한 사람
4. 국가 또는 다른 지방자치단체에서 민간임대주택 또는 공공임대주택 사업의 인·허가 등 관련 업무를 수행하는 5급 이상 공무원으로서 해당 기관의 장이 추천한 사람 또는 해당 지방자치단체에서 민간임대주택 또는 공공임대주택 사업의 인·허가 등 관련 업무를 수행하는 5급 이상 공무원
5. 한국토지주택공사 또는 지방공사에서 민간임대주택 또는 공공임대주택 사업 관련 업무에 종사하고 있는 임직원으로서 해당 기관의 장이 추천한 사람
6. 임대주택과 관련된 시민단체 또는 소비자단체가 추천한 사람

⑤ 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하며 두 차례만 연임할 수 있다.

「분쟁의 조정신청」

① 임대사업자 또는 임차인대표회의는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 분쟁에 관하여 조정위원회에 조정을 신청할 수 있다.

1. 「임대료」에 따른 임대료의 증액
2. 「민간임대주택의 관리」에 따른 주택관리
3. 「임차인대표회의」제4항 각 호의 사항
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

(임차인대표회의)

① 임대사업자가 20세대 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 세대 이상의 민간임대주택을 공급하는 공동주택단지에 입주하는 임차인은 임차인대표회의를 구성할 수 있다. 다만, 임대사업자가 150세대 이상의 민간임대주택을 공급하는 공동주택단지 중 대

통령령으로 정하는 공동주택단지에 입주하는 임차인은 임차인대표회의를 구성하여야 한다.

② 임대사업자는 입주예정자의 과반수가 입주한 때에는 과반수가 입주한 날부터 30일 이내에 입주현황과 임차인대표회의를 구성할 수 있다는 사실 또는 구성하여야 한다는 사실을 입주한 임차인에게 통지하여야 한다. 다만, 임대사업자가 본문에 따른 통지를 하지 아니하는 경우 시장·군수·구청장이 임차인대표회의를 구성하도록 임차인에게 통지할 수 있다.

③ 제1항 단서에 따라 임차인대표회의를 구성하여야 하는 임차인이 임차인대표회의를 구성하지 아니한 경우 임대사업자는 임차인이 임차인대표회의를 구성할 수 있도록 대통령령으로 정하는 바에 따라 지원하여야 한다.

④ 제1항에 따라 임차인대표회의가 구성된 경우에는 임대사업자는 다음 각 호의 사항에 관하여 협의하여야 한다.

1. 민간임대주택 관리규약의 제정 및 개정
2. 관리비
3. 민간임대주택의 공용부분·부대시설 및 복리시설의 유지·보수
4. 임대료 증감
5. 그 밖에 민간임대주택의 유지·보수·관리 등에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

⑤ 제1항의 임차인대표회의의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

(임대료)

① 임대사업자가 민간임대주택을 임대하는 경우에 최초 임대료는 다음 각 호의 임대료와 같다.

1. 공공지원민간임대주택의 경우: 주거지원대상자 등의 주거안정을 위하여 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 임대사업자가 정하는 임대료
2. 장기일반민간임대주택의 경우: 임대사업자가 정하는 임대료. 다만, 「임대사업자의 등록」에 따른 민간임대주택 등록 당시 존속 중인 임대차계약(이하 “종전임대차계약”이라 한다)이 있는

경우에는 그 종전임대차계약에 따른 임대료

- ② 임대사업자는 임대기간 동안 임대료의 증액을 청구하는 경우에는 임대료의 5퍼센트의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률, 임대주택 세대 수 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 증액 비율을 초과하여 청구해서는 아니 된다.
- ③ 제2항에 따른 임대료 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 임대료의 증액이 있을 후 1년 이내에는 하지 못한다.
- ④ 임대사업자가 제2항에 따라 임대료의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우의 적용기준은 국토교통부령으로 정한다.
- ⑤ 임대사업자는 임대료를 현금 또는 신용카드, 직불카드, 선불카드를 이용한 결제로 받을 수 있다.

(민간임대주택의 관리)

- ① 민간건설임대주택 및 대통령령으로 정하는 민간매입임대주택의 회계서류 작성, 보관 등 관리에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 「공동주택관리법」을 적용한다.
- ② 임대사업자는 민간임대주택이 300세대 이상의 공동주택 등 대통령령으로 정하는 규모 이상에 해당하면 주택관리업자에게 관리를 위탁하거나 자체관리하여야 한다.
- ③ 임대사업자가 제2항에 따라 민간임대주택을 자체관리하려면 대통령령으로 정하는 기술인력 및 장비를 갖추고 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 한다.
- ④ 임대사업자(둘 이상의 임대사업자를 포함한다)가 동일한 시(특별시·광역시·특별자치시·특별자치도를 포함한다)·군 지역에서 민간임대주택을 관리하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동으로 관리할 수 있다.
- ⑤ 임대사업자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 임차인으로부터 민간임대주택을 관리하는 데에 필요한 경비를 받을 수 있다.

「조정」의 효력」

「분쟁의 조정신청」제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 조정의 각 당사자가 조정위원회의 조정안을 받아들이면 당사자 간에 조정조서와 같은 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.

(분쟁의 조정신청)

- ① 임대사업자 또는 임차인대표회의는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 분쟁에 관하여 조정위원회에 조정을 신청할 수 있다.
 - 1. 「임대료」에 따른 임대료의 증액
 - 2. 「민간임대주택의 관리」에 따른 주택관리
 - 3. 「임차인대표회의」제4항 각 호의 사항
 - 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
- ② 공공주택사업자 또는 임차인대표회의는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 분쟁에 관하여 조정위원회에 조정을 신청할 수 있다.
 - 1. 제1항 각 호의 사항
 - 2. 공공임대주택의 분양전환가격. 다만, 분양전환승인에 관한 사항은 제외한다.
- ③ 공공주택사업자, 임차인대표회의 또는 임차인은 우선 분양전환 자격에 대한 분쟁에 관하여 조정위원회에 조정을 신청할 수 있다.

「협회의 설립 등」

- ① 임대사업자는 민간임대사업의 건전한 발전을 도모하기 위하여 임대사업자단체를 설립할 수 있다.
- ② 주택임대관리업자는 주택임대관리업의 효율적인 업무수행을 위하여 주택임대관리업자단체를 설립할 수 있다.
- ③ 제1항 및 제2항에 따른 단체(이하 “협회”라 한다)는 각각 법인으로 한다.

④ 협회는 그 정관 사무규칙 등 제정규칙을 함으로써 설립

④ 법외근로수권사주소의 소재지에서 영업증기를 받도록 영업한다.

⑤ 이 법에 따라 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장으로부터 영업의 정지처분을 받은 협회 회원의 권리·의무는 그 영업 및 자격의 정지기간 중에는 정지되며, 임대사업자 등록이 말소된 때에는 협회의 회원자격을 상실한다.

협회의 설립인가 등

① 협회를 설립하려면 5인 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 수 이상의 인원을 발기인으로 하여 정관을 마련한 후 창립총회의 의결을 거쳐 국토교통부장관의 인가를 받아야 한다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 인가를 하였을 때에는 이를 지체 없이 공고하여야 한다.

임대사업 등의 지원

① 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 민간임대주택의 원활한 공급을 위하여 한국토지주택공사, 지방공사 또는 한국부동산원(이하 “부동산원”이라 한다)에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 업무를 수행하게 할 수 있다. 다만, 부동산원이 수행할 수 있는 업무는 제1호, 제4호 및 제5호의 업무로 한정한다.

1. 공공지원민간임대주택 사업계획의 자문 및 사업성 분석
2. 사업계획 수립 시 기반시설 설치계획 등의 자문
3. 공공지원민간임대주택의 건설 및 재원조달 등 사업 지원
4. 임차인의 모집·선정 및 명도·퇴거 지원
5. 임대료의 부과·징수 등의 업무 지원

② 한국토지주택공사, 지방공사 및 부동산원은 제1항제4호에 따라 임차인의 자격 확인이 필요한 경우에 「**임차인의 자격 확인**」, 「**임차인의 자격 확인 요청 등**」, 「**금융정보등의 제공**」, 「**자료요청**」, 「**자료 및 정보의 수집 등**」에 따른 자료 또는 정보를 해당 기관에 요청하여 그 자료 또는 정보를 활용할 수 있다.

(임차인의 자격 확인)

임대사업자는 임차인(입주를 신청하는 자와 계약 중인 임차인을 포함한다. 이하 이 조, 「**임차인의 자격 확인 요청 등**」, 「**금융정보등의 제공**」, 「**자료요청**」에서 같다) 자격 확인을 위하여 필요한 경우 임차인 및 배우자, 임차인 또는 배우자와 세대를 같이하는 세대원(이하 “임차인등”이라 한다)으로부터 소득 자료를 제출받아 확인할 수 있다.

(임차인의 자격 확인 요청 등)

① 임대사업자는 임차인 자격 확인을 위하여 필요한 경우 국토교통부장관에게 「**금융정보등의 제공**」, 「**자료요청**」, 「**자료 및 정보의 수집 등**」의 규정에 따라 임차인의 자격을 확인하여 줄 것을 요청할 수 있다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따라 임대사업자가 요청한대로 임차인의 자격을 확인하여 주는 것이 임차인의 주거 생활 안정 등을 위하여 필요하다고 인정하는 경우 임차인등에게 다음 각 호의 정보 또는 자료를 제공받는 데 필요한 동의서면을 제출하도록 요청할 수 있다.

1. 금융자산 및 금융거래의 내용에 대한 자료 또는 정보 중 예금·적금·저축의 잔액 또는 불입금·지급금과 유가증권 등 금융자산에 대한 증권·증서의 가액(이하 “금융정보”라 한다)
2. 신용정보 중 채무액과 연체정보(이하 “신용정보”라 한다)
3. 보험에 가입하여 납부한 보험료, 환급금 및 지급금(이하 “보험정보”라 한다)

③ 국토교통부장관이 제2항에 따라 동의서면의 제출을 요청하는 경우 임차인등은 동의서면을 제출하여야 한다.

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 확인 요청의 방법, 동의 방법·절차 등에 필요한 사항과 구체적인 자료 또는 정보의 내용은 대통령령으로 정한다.

(금융정보등의 제공)

① 국토교통부장관은 「**임차인의 자격 확인 요청 등**」제2항에 따라 임차인의 자격을 확인하여 주는 것이 필요하다고 인정한 경우 신용정보집중기관을 말한다. 이하 같다)의 장에게 금융정보·신용정보 또는 보험정보(이하 “금융정보등”이라 한다)의 제공을 요청할 수 있다.

② 제1항에 따라 금융정보등의 제공을 요청받은 금융기관등의 장은 「금융거래의 비밀보장」제1항과 「개인신용정보의 제공·활용에 대한 동의」제1항 및 제3항에도 불구하고 명의인의 금융정보등을 제공하여야 한다.

③ 제2항에 따라 금융정보등을 제공한 금융기관등의 장은 금융정보등의 제공사실을 명의인에게 통보하여야 한다. 다만, 명의인의 동의가 있는 경우에는 「거래정보등의 제공사실의 통보」제1항과 「신용정보 이용 및 제공사실의 조회」에도 불구하고 통보하지 아니할 수 있다.

④ 제1항 및 제2항에 따른 금융정보등의 제공요청 및 제공은 정보통신망을 이용하여야 한다. 다만, 정보통신망의 손상 등 불가피한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 제1항·제2항 및 제4항에 따른 금융정보등의 제공요청 및 제공 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

(자료요청)

① 국토교통부장관은 「임차인의 자격 확인 요청 등」제2항에 따라 임차인의 자격을 확인하여 주는 것이 필요하다고 인정한 경우 임차인등에 대한 다음 각 호의 자료를 관계 기관의 장에게 요청할 수 있다. 이 경우 자료의 제공을 요청받은 관계 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

1. 가족관계 등록사항 또는 주민등록전산정보자료, 외국인 등록자료
2. 국세 및 지방세에 관한 자료
3. 국민연금·공무원연금·군인연금·사립학교교직원연금·별정우체국연금·장애인연금·건강보험·고용보험·산업재해보상보험·보훈급여 등 각종 연금·보험·급여에 관한 자료
4. 등기부, 건축물대장, 자동차등록원부 등 부동산 및 자동차에 관한 자료

② 제1항에 따라 국토교통부장관 또는 「권한의 위임 등」에 따라 업무를 위임·위탁받은 기관에 제공되는 자료에 대해서는 사용자, 수수료 등을 면제한다.

(자료 및 정보의 수집 등)

① 국토교통부장관, 「공공지원민간임대주택의 중복 입주 등의 확인」에 따른 전산관리지정기관, 임대사업자 및 「권한의 위임 등」에 따라 「임차인의 자격 확인 요청 등」, 「금융정보등의 제공」, 「자료요청」의 업무를 위임·위탁받은 기관의 장은 민간임대주택 공급을 위하여 「공공지원민간임대주택의 중복 입주 등의 확인」, 「임차인의 자격 확인」, 「임차인의 자격 확인 요청 등」, 「금융정보등의 제공」, 「자료요청」의 규정에 따라 제공받은 자료 및 정보를 제공받은 목적의 범위에서 수집·관리·보유 또는 활용할 수 있다.

② 국토교통부장관 및 지방자치단체의 장은 「금융정보등의 제공」 및 「자료요청」에 따른 자료 및 정보를 확인하기 위하여 정보시스템을 연계하여 사용할 수 있다.

③ 「공공지원민간임대주택의 중복 입주 등의 확인」, 「임차인의 자격 확인」, 「임차인의 자격 확인 요청 등」, 「금융정보등의 제공」, 「자료요청」의 규정에 따른 업무에 종사하거나 종사하였던 자는 「공공지원민간임대주택의 중복 입주 등의 확인」, 「임차인의 자격 확인」, 「임차인의 자격 확인 요청 등」, 「금융정보등의 제공」, 「자료요청」의 규정에 따라 제공받은 정보와 자료를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설해서는 아니 된다.

「임대주택정보체계」

① 국토교통부장관은 임대주택에 대한 국민의 정보 접근을 쉽게 하고 관련 통계의 정확성을 제고하며 부동산 정책 등에 활용하기 위하여 임대주택정보체계(이하 “정보체계”라 한다)를 구축·운영할 수 있다.

② 시장·군수·구청장과 공공주택사업자는 임대주택, 임대사업자(시행자를 포함한다), 임차인(공공임대주택에 한정한다), 임대차계약 등 대통령령으로 정하는 자료를 국토교통부령으로 정하는 절차 및 방법에 따라 국토교통부장관에게 제공하여야 한다.

③ 국토교통부장관은 정보체계상의 임대주택 등록자료와 임대주택 통계의 정확성을 제고하기 위하여 주민등록·국세·지방세 등 대통령령으로 정하는 자료를 관계 기관의 장에게 요청할 수 있다. 이 경우 관계 기관의 장은 자료의 사용 목적·방법, 자료 사용의 안전성 등을 검토하여 정당한 이유가 없으면 요청에 따라야 한다.

④ 지방자치단체의 장은 임대주택을 효율적으로 관리하기 위하여 정보체계에서 제공하는 자료를 활용할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관은 정보체계 운영을 위하여 불가피한 사유가 있거나 개인정보 보호를 위하여 필요하다고 인정할 때에는 제공하는 정보의 종류와 내용을 제한할 수 있다.

⑤ 제1항부터 제4항까지의 업무에 종사하고 있거나 종사하였던 자는 제2항부터 제4항까지의 규정에 따라 받은 정보 또는 자료를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 자 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다. 다만, 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우에는 제2항부터 제4항까지의 규정에 따라 받은 정보 또는 자료를 제공할 수 있다.

⑥ 국토교통부장관은 이 법에 따라 정보체계에 구축된 정보를 활용하는 경우 개인의 사생활의 비밀을 침해하지 아니하도록 정보를 보호하여야 한다.

⑦ 정보체계의 구축·운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「보증금반환채무를 이행하지 아니한 임대사업자의 공개」

① 국토교통부장관은 시장·군수·구청장이 「**임대사업자 등록의 말소**」제1항제12호에 따라 임대사업자 등록을 말소한 날부터 6개월이 경과하였음에도 불구하고 해당 임대사업자가 반환하지 아니한 보증금이 1억원 이상인 경우 3년간 다음 각 호의 사항을 국토교통부의 인터넷 홈페이지 등 정보통신망을 이용하여 공개할 수 있다. 다만, 임대사업자가 사망한 경우 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 등록이 말소된 임대사업자의 성명 또는 명칭, 임대사업자 등록번호
2. 등록이 말소된 임대주택의 소재지
3. 임대사업자 등록 말소사유 및 말소일자

(임대사업자 등록의 말소)

① 시장·군수·구청장은 임대사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 등록의 전부 또는 일부를 말소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 등록의 전부 또는 일부를 말소하여야 한다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 경우
2. 임대사업자가 「**임대사업자의 등록**」에 따라 등록한 후 대통령령으로 정하는 일정 기간 안에 민간임대주택을 취득하지 아니하는 경우
3. 제5조제1항에 따라 등록한 날부터 3개월이 지나기 전(임대주택으로 등록한 이후 체결한 임대차계약이 있는 경우에는 그 임차인의 동의가 있는 경우로 한정한다) 또는 「**임대의무기간 및 양도 등**」의 임대의무기간이 지난 후 등록 말소를 신청하는 경우
4. 「**임대사업자의 등록**」제6항의 등록기준을 갖추지 못한 경우
5. 「**임대의무기간 및 양도 등**」제2항 또는 제6항에 따라 민간임대주택을 양도한 경우
6. 「**임대의무기간 및 양도 등**」제4항에 따라 민간임대주택을 양도한 경우
7. 「**임대료**」에 따른 임대조건을 위반한 경우
8. 「**임대차계약의 해제·해지 등**」을 위반하여 임대차계약을 해제·해지하거나 재계약을 거절한 경우
9. 「**준주택의 용도제한**」의 준주택에 대한 용도제한을 위반한 경우
10. 「**임대사업자의 설명의무**」제1항제2호에 따른 설명이나 정보를 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 제공한 경우
11. 「**임대의무기간 및 양도 등**」에도 불구하고 종전의 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제17482호 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률에 따라 개정되기 전의 것을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 「**정의**」제5호의 장기일반민간임대주택 중 아파트(「**정의**」제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 임대하는 민간매입임대주택 또는 「**정의**」제6호의 단기민간임대주택에 대하여 임대사업자가 임대의무기간 내 등록 말소를 신청(신청 당시 체결된 임대차계약이 있는 경우 임차인의 동의가 있는 경우로 한정한다)하는 경우
12. 임대사업자가 보증금 반환을 지연하여 임차인의 피해가 명백히 발생하였다고 대통령령으로 정하는 경우
13. 「**임대차계약 신고**」에 따른 임대차계약 신고 또는 변경신고를 하지 아니하여 시장·군수·구청장이 「**보고·검사 등**」제1항에 따라 보고를 하게 하였으나 거짓으로 보고하거나 3회 이상 불응한 경우
14. 「**임대보증금에 대한 보증**」제1항에 따른 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
15. 국세 또는 지방세를 체납하여 보증금반환채무의 이행과 관련한 임차인의 피해가 명백히 예상되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

정하는 경우

16. 임차인에 대한 보증금반환채무의 이행과 관련하여 「사기」의 죄를 범하여 금고 이상의 실형(집행유예를 포함한다)을 선고받고 그 형이 확정된 경우

17. 그 밖에 민간임대주택으로 계속 임대하는 것이 어렵다고 인정하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

② 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 등록을 말소하는 경우 청문을 하여야 한다. 다만, 제1항제3호, 제5호 및 제6호의 경우는 제외한다.

③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 등록을 말소하면 해당 임대사업자의 명칭과 말소 사유 등 필요한 사항을 공고하여야 한다.

④ 임대사업자가 제1항제3호에 따라 등록말소를 신청하거나 제2항에 따른 청문 통보를 받은 경우 7일 이내에 그 사실을 임차인에게 통지하여야 한다.

⑤ 종전의 단기민간임대주택은 임대의무기간이 종료한 날 등록이 말소된다.

⑥ 제1항 각 호(제5호 중 「임대의무기간 및 양도 등」제2항에 따라 민간임대주택을 다른 임대사업자에게 양도하는 경우는 제외한다) 및 제5항에 따라 등록이 말소된 경우에는 그 임대사업자(해당 주택을 양도한 경우에는 그 양수한 자를 말한다)를 이미 체결된 임대차계약의 기간이 끝날 때까지 임차인에 대한 관계에서 이 법에 따른 임대사업자로 본다.

「보고·검사 등」

① 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 필요하다고 인정할 때에는 임대사업자, 주택임대관리업자, 그 밖에 이 법에 따른 인가·승인 또는 등록을 한 자에게 필요한 보고를 하게 하거나 관계 공무원으로 하여금 사업장에 출입하여 필요한 검사를 하게 할 수 있다.

② 제1항에 따른 검사를 할 때에는 검사 7일 전까지 검사 일시, 검사 이유 및 검사 내용 등 검사계획을 검사를 받을 자에게 알려야 한다. 다만, 긴급한 경우나 사전에 통지하면 증거인멸 등으로 검사 목적을 달성할 수 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제1항에 따라 검사를 하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

④ 지방자치단체의 장은 「임대사업자의 등록」에 따른 임대주택 등록실적, 「임대차계약 신고」에 따른 임대조건 등 대통령령으로 정한 사항에 대하여 분기마다 그 분기가 끝나는 달의 다음 달 말일까지 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

(임대사업자의 등록)

① 주택을 임대하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)에게 등록을 신청할 수 있다. 다만, 외국인은 국내에 체류하는 자로서 「체류자격」의 체류자격에 따른 활동범위를 고려하여 대통령령으로 정하는 체류자격에 해당하는 경우에 한정하여 등록을 신청할 수 있다.

② 제1항에 따라 등록하는 경우 다음 각 호에 따라 구분하여야 한다.

1. 삭제 <2018. 1. 16.>
2. 민간건설임대주택 및 민간매입임대주택
3. 공공지원민간임대주택, 장기일반민간임대주택

③ 제1항에 따라 등록한 자가 그 등록한 사항을 변경하고자 할 경우 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 다만, 임대주택 면적을 10퍼센트 이하의 범위에서 증축하는 등 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항은 신고하지 아니하여도 된다.

④ 시장·군수·구청장은 제3항에 따른 신고를 받은 날부터 7일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 한다.

⑤ 시장·군수·구청장이 제4항에서 정한 기간 내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장을 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간(민원 처리 관련 법령에 따라 처리기간이 연장 또는 재연장된 경우에는 해당 처리기간을 말한다)이 끝난 날의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 본다.

⑥ 제1항부터 제5항까지에 따른 등록 및 신고의 기준과 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

에 필요한 사항은 내총령령으로 정한다.

- ⑦ 시장·군수·구청장이 제1항에 따라 등록신청을 받은 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 해당 등록신청을 거부할 수 있다.
1. 해당 신청인의 신용도, 신청 임대주택의 부채비율(등록 시 존속 중인 임대차계약이 있는 경우 해당 임대보증금을 포함하여 산정하고, 임대차계약이 없는 경우에는 등록을 신청하려는 자로부터 등록 이후 책정하려는 임대차계약의 임대보증금의 상한을 제출받아 산정한다) 등을 고려하여 **「임대보증금에 대한 보증」**에 따른 임대보증금 보증 가입이 현저히 곤란하다고 판단되는 경우
 2. 해당 주택이 소규모주택정비사업으로 인하여 **「임대의무기간 및 양도 등」**의 임대의무기간 내 멸실 우려가 있다고 판단되는 경우
 3. 해당 신청인의 국세 또는 지방세 체납 기간, 금액 등을 고려할 때 임차인에 대한 보증금반환채무의 이행이 현저히 곤란한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

(임대차계약 신고)

- ① 임대사업자는 민간임대주택의 임대차기간, 임대료 및 임차인(준주택에 한정한다) 등 대통령령으로 정하는 임대차계약에 관한 사항을 임대차 계약을 체결한 날(종전임대차계약이 있는 경우 민간임대주택으로 등록한 날을 말한다) 또는 임대차 계약을 변경한 날부터 3개월 이내에 시장·군수·구청장에게 신고 또는 변경신고를 하여야 한다.
- ② 제1항에도 불구하고 100세대 이상의 공동주택을 임대하는 임대사업자가 임대차계약에 관한 사항을 변경하여 신고하는 경우에는 변경예정일 1개월 전까지 신고하여야 한다.
- ③ 시장·군수·구청장은 제2항에 따라 신고된 임대료가 **「임대료」** 제2항에 따른 증액 비율을 초과하여 증액되었거나 해당 지역의 경제적 사정 변동 등으로 조정될 필요가 있다고 인정하는 경우에는 임대료를 조정하도록 권고할 수 있다.
- ④ 제3항에 따른 조정권고를 받은 임대사업자는 권고사항을 통지받은 날부터 10일 이내에 재신고하여야 한다.
- ⑤ 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 신고 또는 제4항에 따른 재신고를 받거나 제2항에 따른 신고를 받고 조정권고하지 아니한 경우 그 내용을 검토하여 이 법에 적합하면 신고를 수리하여야 한다.
- ⑥ 제1항, 제2항 및 제4항에 따른 신고의 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「권한의 위임 등」

- ① 국토교통부장관은 이 법에 따른 권한의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도지사에게 위임할 수 있다.
- ② 제1항에 따라 권한을 위임받은 시·도사는 그 권한의 일부를 국토교통부장관의 승인을 받아 시장(행정시의 시장을 포함한다)·군수·구청장에게 재위임할 수 있다.
- ③ 시·도사는 이 법에 따른 권한의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장 또는 시행자에게 위임 또는 위탁할 수 있다.
- ④ 국토교통부장관은 다음 각 호의 업무를 위임 또는 위탁할 수 있다.
 1. **「임차인의 자격 확인 요청 등」**에 따른 동의서 제출에 관한 업무: 임대사업자
 2. **「금융정보등의 제공」** 및 **「자료요청」**에 따른 관계기관의 장에 대한 자료제공 요청에 관한 업무: 보건복지부장관 또는 지방자치단체의 장
 3. **「임대주택정보체계」**에 따른 임대주택정보체계 구축·운영: 한국토지주택공사 또는 부동산원

(임차인의 자격 확인 요청 등)

- ① 임대사업자는 임차인 자격 확인을 위하여 필요한 경우 국토교통부장관에게 **「금융정보등의 제공」**, **「자료요청」**, **「자료 및 정보의 수집 등」**의 규정에 따라 임차인의 자격을 확인하여 줄 것을 요청할 수 있다.
- ② 국토교통부장관은 제1항에 따라 임대사업자가 요청한대로 임차인의 자격을 확인하여 주는 것이 임차인의 주거 생활 안정 등을 위하여 필요하다고 인정하는 경우 임차인등에게 다음 각 호의 정보 또는 자료를 제공받는 데 필요한 동의서면을 제출하도록 요청할 수 있다.
 1. 금융자산 및 금융거래의 내용에 대한 자료 또는 정보 중 예금·적금·저축의 잔액 또는 불입금·지급금과 유가증권 등 금융자산에 대한 증권·증서의 가액(이하 “금융정보”라 한다)

2. 신용정보 중 채무액과 연체정보(이하 “신용정보”라 한다)
3. 보험에 가입하여 납부한 보험료, 환급금 및 지급금(이하 “보험정보”라 한다)
- ③ 국토교통부장관이 제2항에 따라 동의서면의 제출을 요청하는 경우 임차인등은 동의서면을 제출하여야 한다.
- ④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 확인 요청의 방법, 동의 방법·절차 등에 필요한 사항과 구체적인 자료 또는 정보의 내용은 대통령령으로 정한다.

(금융정보등의 제공)

- ① 국토교통부장관은 「**임차인의 자격 확인 요청 등**」제2항에 따라 임차인의 자격을 확인하여 주는 것이 필요하다고 인정한 경우 신용정보집중기관을 말한다. 이하 같다)의 장에게 금융정보·신용정보 또는 보험정보(이하 “금융정보등”이라 한다)의 제공을 요청할 수 있다.
- ② 제1항에 따라 금융정보등의 제공을 요청받은 금융기관등의 장은 「**금융거래의 비밀보장**」제1항과 「**개인신용정보의 제공·활용에 대한 동의**」제1항 및 제3항에도 불구하고 명의인의 금융정보등을 제공하여야 한다.
- ③ 제2항에 따라 금융정보등을 제공한 금융기관등의 장은 금융정보등의 제공사실을 명의인에게 통보하여야 한다. 다만, 명의인의 동의가 있는 경우에는 「**거래정보등의 제공사실의 통보**」제1항과 「**신용정보 이용 및 제공사실의 조회**」에도 불구하고 통보하지 아니할 수 있다.
- ④ 제1항 및 제2항에 따른 금융정보등의 제공요청 및 제공은 정보통신망을 이용하여야 한다. 다만, 정보통신망의 손상 등 불가피한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ⑤ 제1항·제2항 및 제4항에 따른 금융정보등의 제공요청 및 제공 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

(자료요청)

- ① 국토교통부장관은 「**임차인의 자격 확인 요청 등**」제2항에 따라 임차인의 자격을 확인하여 주는 것이 필요하다고 인정한 경우 임차인등에 대한 다음 각 호의 자료를 관계 기관의 장에게 요청할 수 있다. 이 경우 자료의 제공을 요청받은 관계 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.
 1. 가족관계 등록사항 또는 주민등록전산정보자료, 외국인 등록자료
 2. 국세 및 지방세에 관한 자료
 3. 국민연금·공무원연금·군인연금·사립학교교직원연금·별정우체국연금·장애인연금·건강보험·고용보험·산업재해보상보험·보훈급여 등 각종 연금·보험·급여에 관한 자료
 4. 등기부, 건축물대장, 자동차등록원부 등 부동산 및 자동차에 관한 자료
- ② 제1항에 따라 국토교통부장관 또는 「**권한의 위임 등**」에 따라 업무를 위임·위탁받은 기관에 제공되는 자료에 대해서는 사용료, 수수료 등을 면제한다.

(임대주택정보체계)

- ① 국토교통부장관은 임대주택에 대한 국민의 정보 접근을 쉽게 하고 관련 통계의 정확성을 제고하며 부동산 정책 등에 활용하기 위하여 임대주택정보체계(이하 “정보체계”라 한다)를 구축·운영할 수 있다.
- ② 시장·군수·구청장과 공공주택사업자는 임대주택, 임대사업자(시행자를 포함한다), 임차인(공공임대주택에 한정한다), 임대차계약 등 대통령령으로 정하는 자료를 국토교통부령으로 정하는 절차 및 방법에 따라 국토교통부장관에게 제공하여야 한다.
- ③ 국토교통부장관은 정보체계상의 임대주택 등록자료와 임대주택 통계의 정확성을 제고하기 위하여 주민등록·국세·지방세 등 대통령령으로 정하는 자료를 관계 기관의 장에게 요청할 수 있다. 이 경우 관계 기관의 장은 자료의 사용 목적·방법, 자료 사용의 안전성 등을 검토하여 정당한 이유가 없으면 요청에 따라

야 한다.

④ 지방자치단체의 장은 임대주택을 효율적으로 관리하기 위하여 정보체계에서 제공하는 자료를 활용할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관은 정보체계 운영을 위하여 불가피한 사유가 있거나 개인정보 보호를 위하여 필요하다고 인정할 때에는 제공하는 정보의 종류와 내용을 제한할 수 있다.

⑤ 제1항부터 제4항까지의 업무에 종사하고 있거나 종사하였던 자는 제2항부터 제4항까지의 규정에 따라 받은 정보 또는 자료를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 자 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다. 다만, 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우에는 제2항부터 제4항까지의 규정에 따라 받은 정보 또는 자료를 제공할 수 있다.

⑥ 국토교통부장관은 이 법에 따라 정보체계에 구축된 정보를 활용하는 경우 개인의 사생활의 비밀을 침해하지 아니하도록 정보를 보호하여야 한다.

⑦ 정보체계의 구축·운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「가산금리」

① 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 임대사업자에 대하여 주택도시보증기금 융자금에 연 1퍼센트 포인트의 범위에서 가산금리를 부과할 수 있다.

1. 「임대보증금에 대한 보증」에 따른 보증에 가입하지 아니하거나 보증수수료(분할납부액을 포함한다)를 납부하지 아니한 자
2. 「과태료」제2항제8호에 따라 과태료를 부과받은 시점부터 6개월 이상 특별수선충당금을 적립하지 아니한 자

(임대보증금에 대한 보증)

① 임대사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 임대하는 경우 임대보증금에 대한 보증에 가입하여야 한다.

1. 민간건설임대주택
2. 「토지 등의 우선 공급」제6항에 따라 분양주택 전부를 우선 공급받아 임대하는 민간매입임대주택
3. 동일 주택단지에서 100호 이상으로서 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택을 임대하는 민간매입임대주택(제2호에 해당하는 민간매입임대주택은 제외한다)
4. 제2호와 제3호 외의 민간매입임대주택

② 제1항에 따른 보증에 가입하는 경우 보증대상은 임대보증금 전액으로 한다. 다만, 임대사업자가 사용검사 전에 임차인을 모집하는 경우 임차인을 모집하는 날부터 사용검사를 받는 날까지의 보증대상액은 임대보증금 중 사용검사 이후 납부하는 임대보증금을 제외한 금액으로 한다.

③ 제2항에도 불구하고 다음 각 호에 모두 해당하는 경우에는 담보권이 설정된 금액과 임대보증금을 합한 금액에서 주택가격의 100분의 60에 해당하는 금액을 뺀 금액 이상으로 대통령령에서 정하는 금액을 보증대상으로 할 수 있다. 이 경우 주택가격의 산정방법은 대통령령으로 정한다.

1. 근저당권이 세대별로 분리된 경우(근저당권이 주택단지에 설정된 경우에는 근저당권의 공동담보를 해제하고, 채권최고액을 감액하는 근저당권 변경등기의 방법으로 할 수 있다)
2. 임대사업자가 임대보증금보다 선순위인 제한물권(다만, 제1호에 따라 세대별로 분리된 근저당권은 제외한다), 압류·가압류·가처분 등을 해소한 경우
3. 전세권이 설정된 경우 또는 임차인이 대항요건과 확정일자를 갖춘 경우
4. 임차인이 이 항 각 호 외의 부분 전단에 따른 대통령령으로 정하는 금액을 보증대상으로 하는 데 동의한 경우
5. 그 밖에 제1호에서 제4호까지에 준하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

④ 제1항에 따른 보증의 가입기간은 다음 각 호의 시점부터 「임대사업자 등록의 말소」에 따라 임대사업자 등록이 말소되는 날(임대사업자 등록이 말소되는 날에 임대 중인 경우에는 임대차계약이 종료되는 날로 한다)까지로 한다. 이 경우 임대사업자는 제1항에 따른 보증의 수수료를 1년 단위로 재산정하여 분할납부할 수 있다.

1. 제1항제1호 및 제2호에 해당하는 민간임대주택: 사용검사를 받은 날(사용검사 전에 임차인을 모집하는 경우에는 그 날을 말한다)
2. 제1호 이외의 민간임대주택 중 등록일에 존속 중인 임대차계약이 있는 경우: 민간임대주택 등록일
3. 제1호 이외의 민간임대주택 중 등록일에 존속 중인 임대차계약이 있는 경우: 임대차계약 체결일

약이 없는 경우: 민간임대주택 능숙일 이후 최초 임대자계약 개시일

⑤ 제1항에 따른 보증에 가입한 임대사업자가 가입 후 1년이 지났으나 제4항에 따라 재산정한 보증수수료를 보증회사에 납부하지 아니하는 경우에는 보증회사는 그 보증계약을 해지할 수 있다. 다만, 임차인이 보증수수료를 납부하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑥ 제1항에 따라 임대사업자가 보증에 가입하거나 제5항에 따라 보증회사가 보증계약을 해지하는 경우 보증회사는 보증 가입 또는 보증계약 해지 사실을 시장·군수·구청장에게 알리고, 관련 자료를 제출하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 관련 자료를 제공하여야 한다.

⑦ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니할 수 있다.

1. 임대보증금이 금액 이하이고 임차인이 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니하는 것에 동의한 경우
2. 임대사업자가 「**기존주택의 임차**」에 따라 기존주택을 임차하는 공공주택사업자와 임대차계약을 체결하는 경우로서 해당 공공주택사업자가 보증 가입 등 임대보증금 회수를 위하여 필요한 조치를 취한 경우
3. 임차인이 보증회사 및 이에 준하는 기관에서 운용하는 전세금 반환을 보장하는 보증에 가입하였고, 임대사업자가 해당 보증의 보증수수료를 임차인에게 전부 지급한 경우

⑧ 제1항에 따른 보증에 가입하는 경우 보증수수료의 납부방법, 소요 비용의 부담비율, 보증대상 임대보증금의 범위, 보증의 가입·유지·탈퇴 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

(과태료)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 「**임대의무기간 및 양도 등**」제1항을 위반하여 임대의무기간 중에 민간임대주택을 임대하지 아니한 자
2. 「**임대의무기간 및 양도 등**」제4항을 위반하여 시장·군수·구청장의 허가를 받지 아니하고 임대의무기간 중에 임대사업자가 아닌 자에게 민간임대주택을 양도한 자
3. 「**임대료**」제1항제1호를 위반하여 공공지원민간임대주택의 최초 임대료를 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 정하지 아니한 자
4. 「**임대료**」제2항에 따른 임대료의 증액 비율을 초과하여 임대료의 증액을 청구한 자

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 「**민간임대주택의 공급**」제4항을 위반하여 신고를 하지 아니한 임대사업자
2. 삭제 <2019. 4. 23.>
3. 삭제 <2019. 4. 23.>
4. 「**임대차계약의 해제·해지 등**」를 위반하여 임대차계약을 해제·해지하거나 재계약을 거절한 임대사업자
5. 「**임대차계약 신고**」에 따른 임대차계약 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자
6. 「**표준임대차계약서**」에 따른 표준임대차계약서를 사용하지 아니한 임대사업자
7. 「**준주택의 용도제한**」를 위반하여 준주택을 주거용이 아닌 용도로 사용한 자
8. 「**특별수선충당금의 적립 등**」제1항 및 제2항에 따라 특별수선충당금을 적립하지 아니하거나 입주자대표회의에 넘겨주지 아니한 자

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 「**등록 민간임대주택의 부기등기**」에 따른 부기등기를 하지 아니한 자
2. 「**조합원 모집 시 설명의무**」를 위반하여 설명하지 않거나 설명한 사항을 확인받지 아니한 자
3. 「**주택임대관리업의 등록**」를 위반하여 등록사항 변경신고 또는 말소신고를 하지 아니한 주택임대관리업자

4. 『주택임대관리업자의 현황 신고』에 따른 현황 신고를 하지 아니한 주택임대관리업자
5. 『임대사업자의 설명의무』제1항에 따른 설명 및 확인의무를 위반하거나 제48조제2항에 따른 정보 제공 의무를 위반한 임대사업자
6. 『준주택의 용도제한』제2항, 『임대주택정보체계』 및 『보고·검사 등』에 따른 보고, 자료의 제출 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고한 자
7. 『임차인대표회의』제4항을 위반하여 임차인대표회의와 관리규약 제정·개정 등을 협의하지 아니한 임대사업자
8. 『임대사업자의 등록』제7항에 따라 등록 신청 당시 임대차계약이 없는 경우 산정한 임대보증금의 상한을 추후 임대차계약에서 준수하지 아니한 임대사업자

④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 100만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 삭제 <2020. 6. 9.>
2. 『위·수탁계약서 등』제1항 및 제2항에 따른 위·수탁계약서 작성·교부 및 보관의무를 게을리한 주택임대관리업자
2의2. 『임대의무기간 및 양도 등』제2항 또는 제3항을 위반하여 민간임대주택 양도신고를 하지 아니하고 민간임대주택을 양도한 자
3. 『임차인대표회의』제2항을 위반하여 임차인대표회의를 구성할 수 있다는 사실 또는 구성하여야 한다는 사실을 임차인에게 통지하지 아니한 임대사업자

⑤ 『임대보증금에 대한 보증』을 위반하여 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니한 임대사업자에게는 임대보증금의 100분의 10 이하에 상당하는 금액의 과태료를 부과한다. 이 경우 그 금액이 3천만원을 초과하는 경우에는 3천만원으로 한다.

⑥ 이 조에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이나 시장·군수·구청장이 부과·징수한다.

『벌칙 적용에서 공무원 의제』

통합심의위원회의 위원 중 공무원이 아닌 사람은 『수뢰, 사전수뢰』, 『제삼자뇌물제공』, 『수뢰후부정처사, 사후수뢰』, 『알선수뢰』의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

(수뢰, 사전수뢰)

①공무원 또는 중재인이 그 직무에 관하여 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 때에는 5년 이하의 징역 또는 10년 이하의 자격정지에 처한다.

②공무원 또는 중재인이 될 자가 그 담당할 직무에 관하여 청탁을 받고 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 후 공무원 또는 중재인이 된 때에는 3년 이하의 징역 또는 7년 이하의 자격정지에 처한다. [한정위헌, 2011헌바117, 2012. 12. 27. 형법(1953. 9. 18. 법률 제293호로 제정된 것) 제129조 제1항의 ‘공무원’에 구 ‘제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법’(2007. 7. 27. 법률 제8566호로 개정되기 전의 것) 제299조 제2항의 제주특별자치도통합영향평가심의위원회 심의위원 중 위촉위원이 포함되는 것으로 해석하는 한 헌법에 위반된다.]

(제삼자뇌물제공)

공무원 또는 중재인이 그 직무에 관하여 부정한 청탁을 받고 제3자에게 뇌물을 공여하게 하거나 공여를 요구 또는 약속한 때에는 5년 이하의 징역 또는 10년 이하의 자격정지에 처한다.

(수뢰후부정처사, 사후수뢰)

①공무원 또는 중재인이 『수뢰, 사전수뢰』의 죄를 범하여 부정한 행위를 한 때에는 1년 이상의 유기징역에 처한다.

②공무원 또는 중재인이 그 직무상 부정한 행위를 한 후 뇌물을 수수, 요구 또는 약속하거나 제삼자에게 이를 공여하게 하거나 공여를 요구 또는 약속한 때에도 전항의 형과 같다.

③공무원 또는 중재인이었던 자가 그 재직 중에 청탁을 받고 직무상 부정한 행위를 한 후 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 때에는 5년 이하의 징역 또는 10년 이하의 자격정지에 처한다.

④전3항의 경우에는 10년 이하의 자격정지를 병과할 수 있다.

(알선수뢰)

공무원이 그 지위를 이용하여 다른 공무원의 직무에 속한 사항의 알선에 관하여 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 때에는 3년 이하의 징역 또는 7년 이하의 자격정지에 처한다.

「벌칙」

① 「자료 및 정보의 수집 등」제3항, 「임대사업 등의 지원」제3항 및 「임대주택정보체계」제5항을 위반하여 정보 또는 자료를 사용·제공 또는 누설한 자는 5년 이하의 징역이나 5천만원 이하의 벌금에 처한다.

(자료 및 정보의 수집 등)

① 국토교통부장관, 「공공지원민간임대주택의 중복 입주 등의 확인」에 따른 전산관리지정기관, 임대사업자 및 「권한의 위임 등」에 따라 「임차인의 자격 확인 요청 등」, 「금융정보등의 제공」, 「자료요청」의 업무를 위임·위탁받은 기관의 장은 민간임대주택 공급을 위하여 「공공지원민간임대주택의 중복 입주 등의 확인」, 「임차인의 자격 확인」, 「임차인의 자격 확인 요청 등」, 「금융정보등의 제공」, 「자료요청」의 규정에 따라 제공받은 자료 및 정보를 제공받은 목적의 범위에서 수집·관리·보유 또는 활용할 수 있다.

② 국토교통부장관 및 지방자치단체의 장은 「금융정보등의 제공」 및 「자료요청」에 따른 자료 및 정보를 확인하기 위하여 정보시스템을 연계하여 사용할 수 있다.

③ 「공공지원민간임대주택의 중복 입주 등의 확인」, 「임차인의 자격 확인」, 「임차인의 자격 확인 요청 등」, 「금융정보등의 제공」, 「자료요청」의 규정에 따른 업무에 종사하거나 종사하였던 자는 「공공지원민간임대주택의 중복 입주 등의 확인」, 「임차인의 자격 확인」, 「임차인의 자격 확인 요청 등」, 「금융정보등의 제공」, 「자료요청」의 규정에 따라 제공받은 정보와 자료를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설해서는 아니 된다.

(임대사업 등의 지원)

① 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 민간임대주택의 원활한 공급을 위하여 한국토지주택공사, 지방공사 또는 한국부동산원(이하 “부동산원”이라 한다)에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 업무를 수행하게 할 수 있다. 다만, 부동산원이 수행할 수 있는 업무는 제1호, 제4호 및 제5호의 업무로 한정한다.

1. 공공지원민간임대주택 사업계획의 자문 및 사업성 분석
2. 사업계획 수립 시 기반시설 설치계획 등의 자문
3. 공공지원민간임대주택의 건설 및 재원조달 등 사업 지원
4. 임차인의 모집·선정 및 명도·퇴거 지원
5. 임대료의 부과·징수 등의 업무 지원

② 한국토지주택공사, 지방공사 및 부동산원은 제1항제4호에 따라 임차인의 자격 확인이 필요한 경우에 「임차인의 자격 확인」, 「임차인의 자격 확인 요청 등」, 「금융정보등의 제공」, 「자료요청」, 「자료 및 정보의 수집 등」에 따른 자료 또는 정보를 해당 기관에 요청하여 그 자료 또는 정보를 활용할 수 있다.

③ 한국토지주택공사, 지방공사 및 부동산원의 소속 임직원은 제2항에 따라 제공받은 자료 또는 정보를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설해서는 아니 된다.

(임대주택정보체계)

① 국토교통부장관은 임대주택에 대한 국민의 정보 접근을 쉽게 하고 관련 통계의 정확성을 제고하며 부동산 정책 등에 활용하기 위하여 임대주택정보체계(이하 “정보체계”라 한다)를 구축·운영할 수 있다.

② 시장·군수·구청장과 공공주택사업자는 임대주택, 임대사업자(시행자를 포함한다), 임차인(공공임대주택에 한정한다), 임대차계약 등 대통령령으로 정하는 자료를 국토교통부령으로 정하는 절차 및 방법에 따라 국토교통부장관에게 제공하여야 한다.

③ 국토교통부장관은 정보체계상의 임대주택 등록자료와 임대주택 통계의 정확성을 제고하기 위하여 주민등록·국세·지방세 등 대통령령으로 정하는 자료를 관계 기관의 장에게 요청할 수 있다. 이 경우 관계 기관의 장은 자료의 사용 목적·방법, 자료

사용의 안전성 등을 검토하여 정당한 이유가 없으면 요청에 따라야 한다.

④ 지방자치단체의 장은 임대주택을 효율적으로 관리하기 위하여 정보체계에서 제공하는 자료를 활용할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관은 정보체계 운영을 위하여 불가피한 사유가 있거나 개인정보 보호를 위하여 필요하다고 인정할 때에는 제공하는 정보의 종류와 내용을 제한할 수 있다.

⑤ 제1항부터 제4항까지의 업무에 종사하고 있거나 종사하였던 자는 제2항부터 제4항까지의 규정에 따라 받은 정보 또는 자료를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 자 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다. 다만, 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우에는 제2항부터 제4항까지의 규정에 따라 받은 정보 또는 자료를 제공할 수 있다.

⑥ 국토교통부장관은 이 법에 따라 정보체계에 구축된 정보를 활용하는 경우 개인의 사생활의 비밀을 침해하지 아니하도록 정보를 보호하여야 한다.

⑦ 정보체계의 구축·운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「양벌규정」

① 법인의 대표자, 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인의 업무에 관하여 「벌칙」에 따른 위반행위를 하면 그 행위자를 벌할 뿐만 아니라 그 법인에도 해당 조문의 벌금형을 과한다. 다만, 법인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 때에는 그러하지 아니하다.

(벌칙)

① 「자료 및 정보의 수집 등」제3항, 「임대사업 등의 지원」제3항 및 「임대주택정보체계」제5항을 위반하여 정보 또는 자료를 사용·제공 또는 누설한 자는 5년 이하의 징역이나 5천만원 이하의 벌금에 처한다.

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역이나 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 「조합원 모집신고 및 공개모집」제1항을 위반하여 신고하지 아니하고 조합원을 모집하거나 조합원을 공개로 모집하지 아니한 자
2. 「청약 철회 및 가입비등의 반환 등」제1항을 위반하여 가입비등을 예치하게 하지 아니한 자
3. 「청약 철회 및 가입비등의 반환 등」제4항을 위반하여 가입비등의 반환을 요청하지 아니한 자
4. 「주택임대관리업의 등록」에 따른 등록을 하지 아니하고 주택임대관리업을 한 자 또는 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 자
5. 「주택임대관리업의 등록말소 등」에 따른 영업정지기간 중에 주택임대관리업을 영위한 주택임대관리업자
6. 「보증상품의 가입」에 따른 보증상품에 가입하지 아니한 주택임대관리업자
7. 「등록증 대여 등 금지」제1항을 위반하여 다른 자에게 자기의 명의 또는 상호를 사용하여 이 법에서 정한 사업이나 업무를 수행하게 하거나 그 등록증을 대여한 주택임대관리업자
8. 「등록증 대여 등 금지」제2항을 위반하여 주택임대관리업자가 아니면서 주택임대관리업 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 자
9. 삭제 <2021. 9. 14.>

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역이나 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 거짓 또는 부정한 방법으로 「시행자」에 따른 시행자 지정 또는 변경을 받은 자
2. 「촉진지구 지정 등의 고시 등」제3항을 위반하여 촉진지구 내에서 시장·군수·구청장의 허가를 받지 아니하고 건축물의 건축 등의 행위를 하거나 거짓 또는 부정한 방법으로 허가를 받은 자
3. 거짓 또는 부정한 방법으로 「지구계획 승인 등」에 따른 지구계획 승인(「촉진지구 밖의 사업에 대한 준용」에 따라 준용하는 경우를 포함한다)을 받은 자
4. 「지구계획 승인 등」제1항에 따른 지구계획의 승인 또는 변경승인(「촉진지구 밖의 사업에 대한 준용」에 따라 준용하는 경우를 포함한다)의 내용을 위반하여 사업을 시행한 자
5. 「민간임대주택의 공급」제2항을 위반하여 공공지원민간임대주택을 공급받은 자
6. 「민간임대주택의 관리」를 위반하여 민간임대주택을 관리한 자

「과태료」

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 「임대의무기간 및 양도 등」제1항을 위반하여 임대의무기간 중에 민간임대주택을 임대하지 아니한 자
2. 「임대의무기간 및 양도 등」제4항을 위반하여 시장·군수·구청장의 허가를 받지 아니하고 임대의무기간 중에 임대사업자가 아닌 자에게 민간임대주택을 양도한 자
3. 「임대료」제1항제1호를 위반하여 공공지원민간임대주택의 최초 임대료를 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 정하지 아니한 자
4. 「임대료」제2항에 따른 임대료의 증액 비율을 초과하여 임대료의 증액을 청구한 자

(임대의무기간 및 양도 등)

① 임대사업자는 임대사업자 등록일 등 대통령령으로 정하는 시점부터 「정의」제4호 또는 제5호의 규정에 따른 기간(이하 “임대의무기간”이라 한다) 동안 민간임대주택을 계속 임대하여야 하며, 그 기간이 지나지 아니하면 이를 양도할 수 없다.

② 제1항에도 불구하고 임대사업자는 임대의무기간 동안에도 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고한 후 민간임대주택을 다른 임대사업자에게 양도할 수 있다. 이 경우 양도받는 자는 양도하는 자의 임대사업자로서의 지위를 포괄적으로 승계하며, 이러한 뜻을 양수도계약서에 명시하여야 한다.

③ 임대사업자가 임대의무기간이 지난 후 민간임대주택을 양도하려는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 이 경우 양도받는 자가 임대사업자로 등록하는 경우에는 제2항 후단을 적용한다.

④ 제1항에도 불구하고 임대사업자는 임대의무기간 중에도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 임대의무기간 내에도 계속 임대하지 아니하고 말소하거나, 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 허가를 받아 임대사업자가 아닌 자에게 민간임대주택을 양도할 수 있다.

1. 부도, 파산, 그 밖의 대통령령으로 정하는 경제적 사정 등으로 임대를 계속할 수 없는 경우
2. 공공지원임대주택을 20년 이상 임대하기 위한 경우로서 필요한 운영비용 등을 마련하기 위하여 「융적률의 완화로 건설되는 주택의 공급 등」제1항제4호에 따라 20년 이상 공급하기로 한 주택 중 일부를 10년 임대 이후 매각하는 경우
3. 「임대사업자 등록의 말소」제1항제11호에 따라 말소하는 경우

⑤ 임대사업자가 제2항에 따라 임대의무기간 동안 다른 임대사업자에게 민간임대주택을 양도하기 위하여 신고하거나 제3항에 따라 임대의무기간이 지난 후 공공지원민간임대주택을 양도하기 위하여 신고하는 경우 시장·군수·구청장은 그 내용을 검토하여 이 법에 적합하면 신고를 수리하여야 한다.

⑥ 임대사업자는 제3항에 따라 신고된 장기일반민간임대주택과 제5항에 따라 신고가 수리된 공공지원민간임대주택을 양도할 수 있다.

(임대료)

① 임대사업자가 민간임대주택을 임대하는 경우에 최초 임대료는 다음 각 호의 임대료와 같다.

1. 공공지원민간임대주택의 경우: 주거지원대상자 등의 주거안정을 위하여 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 임대사업자가 정하는 임대료
2. 장기일반민간임대주택의 경우: 임대사업자가 정하는 임대료. 다만, 「임대사업자의 등록」에 따른 민간임대주택 등록 당시 존속 중인 임대차계약(이하 “종전임대차계약”이라 한다)이 있는 경우에는 그 종전임대차계약에 따른 임대료

② 임대사업자는 임대기간 동안 임대료의 증액을 청구하는 경우에는 임대료의 5퍼센트의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률, 임대주택 세대 수 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 증액 비율을 초과하여 청구해서는 아니 된다.

③ 제2항에 따른 임대료 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 임대료의 증액이 있을 후 1년 이내에는 하지 못한다.

④ 임대사업자가 제2항에 따라 임대료의 증액을 청구하면서 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환하는 경우의 적용기준은 국토교통부령으로 정한다.

⑤ 임대사업자는 임대료를 현금 또는 신용카드, 직불카드, 선불카드를 이용하여 결제할 수 있다.

목차:

제1장 총칙

제2장 임대사업자 및 주택임대관리업자

제3장 민간임대주택의 건설

제4장 공공지원민간임대주택 공급촉진지구

제5장 민간임대주택의 공급, 임대차계약 및 관리

제6장 보칙

제7장 벌칙

목차:

- 1 제1조 「목적」
- 2 제2조 「정의」
- 3 제3조 「다른 법률과의 관계」
- 4 제4조 「국가 등의 지원」
- 5 제5조 「임대사업자의 등록」
- 6 제5조의2 「등록 민간임대주택의 부기등기」
- 7 제5조의3 「조합원 모집신고 및 공개모집」
- 8 제5조의4 「조합원 모집 시 설명의무」
- 9 제5조의5 「청약 철회 및 가입비등의 반환 등」
- 10 제5조의6 「임대사업자의 결격사유」
- 11 제5조의7 「임대사업자의 임대주택 추가 등록 제한 등」
- 12 제6조 「임대사업자 등록의 말소」
- 13 제7조 「주택임대관리업의 등록」
- 14 제8조 「주택임대관리업의 등록기준」
- 15 제9조 「주택임대관리업의 결격사유」
- 16 제10조 「주택임대관리업의 등록말소 등」
- 17 제11조 「주택임대관리업자의 업무 범위」
- 18 제12조 「주택임대관리업자의 현황 신고」
- 19 제13조 「위·수탁계약서 등」
- 20 제14조 「보증상품의 가입」
- 21 제15조 「자기관리형 주택임대관리업자의 의무」
- 22 제16조 「등록증 대여 등 금지」
- 23 제17조 「민간임대주택의 건설」
- 24 제18조 「토지 등의 우선 공급」
- 25 제19조 「간선시설의 우선 설치」
- 26 제20조 「「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 관한 특례」
- 27 제21조 「「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등에 관한 특례」
- 28 제21조의2 「용적률의 완화로 건설되는 주택의 공급 등」
- 29 제21조의3 「용도지역의 변경 결정을 통하여 건설되는 주택의 공급 등」
- 30 제22조 「촉진지구의 지정」
- 31 제23조 「시행자」

- 32 제24조 J촉진지구의 지정 절차J
- 33 제25조 J주민 등의 의견청취J
- 34 제26조 J촉진지구 지정 등의 고시 등J
- 35 제27조 J촉진지구 지정의 해제J
- 36 제28조 J지구계획 승인 등J
- 37 제28조의2 J촉진지구 조성사업에 관한 공사의 감리J
- 38 제29조 J다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제J
- 39 제30조 J관계 법률에 관한 특례J
- 40 제31조 J개발제한구역에 관한 특례J
- 41 제32조 J공공지원민간임대주택 통합심의위원회J
- 42 제33조 J촉진지구 지정절차에 관한 특례J
- 43 제34조 J토지등의 수용 등J
- 44 제35조 J촉진지구에서의 공공지원민간임대주택 건설에 관한 특례J
- 45 제35조의2 J촉진지구에서의 용적률 완화 등을 통하여 건설되는 주택의 공급 등J
- 46 제36조 J「국유재산법」 등에 관한 특례J
- 47 제37조 J지방이전 공공기관의 종전부동산 활용계획 변경J
- 48 제38조 J준공된 사업지구 내 미매각 용지 활용J
- 49 제39조 J조성토지의 공급J
- 50 제39조의2 J준공검사J
- 51 제40조 J감독J
- 52 제41조 J관계 법률의 준용J
- 53 제41조의2 J촉진지구 밖의 사업에 대한 준용J
- 54 제42조 J민간임대주택의 공급J
- 55 제42조의2 J공공지원민간임대주택의 중복 입주 등의 확인J
- 56 제42조의3 J임차인의 자격 확인J
- 57 제42조의4 J임차인의 자격 확인 요청 등J
- 58 제42조의5 J금융정보등의 제공J
- 59 제42조의6 J자료요청J
- 60 제42조의7 J자료 및 정보의 수집 등J
- 61 제43조 J임대의무기간 및 양도 등J
- 62 제44조 J임대료J
- 63 제44조의2 J초과 임대료의 반환 청구J
- 64 제45조 J임대차계약의 해제·해지 등J
- 65 제46조 J임대차계약 신고J
- 66 제47조 J표준임대차계약서J
- 67 제48조 J임대사업자의 설명의무J
- 68 제49조 J임대보증금에 대한 보증J
- 69 제50조 J준주택의 용도제한J
- 70 제50조의2 J가정어린이집 운영에 관한 특례J
- 71 제51조 J민간임대주택의 관리J
- 72 제52조 J임차인대표회의J
- 73 제53조 J특별수선충당금의 적립 등J
- 74 제54조 J준주택에 관한 특례J

- 75 제55조 J임대주택문생조성위원회J
- 76 제56조 J분쟁의 조정신청J
- 77 제57조 J조정의 효력J
- 78 제58조 J협회의 설립 등J
- 79 제59조 J협회의 설립인가 등J
- 80 제59조의2 J임대사업 등의 지원J
- 81 제60조 J임대주택정보체계J
- 82 제60조의2 J보증금반환채무를 이행하지 아니한 임대사업자의 공개J
- 83 제61조 J보고·검사 등J
- 84 제62조 J권한의 위임 등J
- 85 제63조 J가산금리J
- 86 제64조 J벌칙 적용에서 공무원 의제J
- 87 제65조 J벌칙J
- 88 제66조 J양벌규정J
- 89 제67조 J과태료J

책의 정보:

도서명:	사번
부제:	부동산학개론 - 민간임대주택에 관한 특별법
편집자:	4뿐 출판팀
출판사:	4뿐
출판사 주소:	전라남도 목포시 해안로 215, 4층 410호 (항동, 항동아파트)
출판업:	전남목포 2022-7
편집일:	2023-05-01
판형:	국배판/A4
종류:	12판 1쇄
정식출판일:	2023-05-01
가격:	400원
ISBN:	979-11-92669-20-5 (PDF)

안내:

- 본 책자는 법제처에서 제공하는 법령을 이용하여, 4뿐®에서 원본 법령의 내용을 임의로 제거 변경 추가하여 공인중개사 수험생이 쉽게 이해할 수 있도록 만든 것 입니다. 본 책자는 오류가 많으며 오류 또는 이와 관련된 어떠한 손해에 대하여 4뿐®에서는 아무런 책임을 지지 않습니다.

- 2023년 10월 28일(공인중개사 제34회 시험)을 대비하여 출판하였으나 출판물의 내용에 오류가 있거나, 법령이 변경되었으나 본 책자에 적용이 안 되어 있을 수 있으니 최종적으로는 법제처에서 제공하는 법령을 기준으로 공부하시기 바랍니다.

참고문헌:

- 1. 민간임대주택에 관한 특별법 [시행 2023. 9. 29.] [법률 제19313호, 2023. 3. 28., 일부개정]
- 2. 출입국관리법 [시행 2023. 6. 14.] [법률 제19070호, 2022. 12. 13., 일부개정]
- 3. 지방공기업법 [시행 2022. 7. 12.] [법률 제18747호, 2022. 1. 11., 일부개정]
- 4. 주택법 [시행 2022. 8. 4.] [법률 제18834호, 2022. 2. 3., 일부개정]
- 5. 건축법 [시행 2023. 6. 11.] [법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정]
- 6. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 [시행 2022. 7. 21.] [법률 제18310호, 2021. 7. 20., 타법개정]
- 7. 형법 [시행 2021. 12. 9.] [법률 제17571호, 2020. 12. 8., 일부개정]

8. 주택임대차보호법	[시행 2020. 12. 10.] [법률 제17363호, 2020. 6. 9., 일부개정]
9. 도시개발법	[시행 2022. 7. 21.] [법률 제18310호, 2021. 7. 20., 타법개정]
10. 공공주택 특별법	[시행 2022. 11. 15.] [법률 제19048호, 2022. 11. 15., 일부개정]
11. 공인중개사법	[시행 2021. 12. 30.] [법률 제17799호, 2020. 12. 29., 타법개정]
12. 지방자치법	[시행 2023. 9. 22.] [법률 제19241호, 2023. 3. 21., 일부개정]
13. 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률	[시행 2023. 1. 12.] [법률 제18755호, 2022. 1. 11., 타법개정]
14. 자연공원법	[시행 2023. 1. 14.] [법률 제19089호, 2022. 12. 13., 일부개정]
15. 수산자원관리법	[시행 2023. 1. 12.] [법률 제18755호, 2022. 1. 11., 타법개정]
16. 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률	[시행 2022. 8. 4.] [법률 제18828호, 2022. 2. 3., 일부개정]
17. 주차장법	[시행 2022. 6. 8.] [법률 제18562호, 2021. 12. 7., 일부개정]
18. 토지이용규제 기본법	[시행 2022. 8. 4.] [법률 제18831호, 2022. 2. 3., 타법개정]
19. 공유재산 및 물품 관리법	[시행 2022. 11. 15.] [법률 제19022호, 2022. 11. 15., 일부개정]
20. 관광진흥법	[시행 2023. 9. 22.] [법률 제19246호, 2023. 3. 21., 일부개정]
21. 대기환경보전법	[시행 2023. 6. 28.] [법률 제19125호, 2022. 12. 27., 일부개정]
22. 물환경보전법	[시행 2022. 3. 25.] [법률 제18469호, 2021. 9. 24., 타법개정]
23. 소음·진동관리법	[시행 2023. 7. 1.] [법률 제19150호, 2022. 12. 30., 일부개정]
24. 에너지이용 합리화법	[시행 2023. 1. 19.] [법률 제19001호, 2022. 10. 18., 일부개정]
25. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률	[시행 2023. 6. 11.] [법률 제18936호, 2022. 6. 10., 일부개정]
26. 체육시설의 설치·이용에 관한 법률	[시행 2023. 4. 22.] [법률 제19252호, 2023. 3. 21., 일부개정]
27. 초지법	[시행 2022. 6. 29.] [법률 제18661호, 2021. 12. 28., 타법개정]
28. 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법	[시행 2022. 12. 11.] [법률 제18932호, 2022. 6. 10., 일부개정]
29. 주거기본법	[시행 2022. 6. 8.] [법률 제18561호, 2021. 12. 7., 일부개정]
30. 경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법	[시행 2022. 7. 21.] [법률 제18310호, 2021. 7. 20., 타법개정]
31. 도시 및 주거환경정비법	[시행 2022. 12. 11.] [법률 제18941호, 2022. 6. 10., 일부개정]
32. 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법	[시행 2022. 12. 1.] [법률 제18522호, 2021. 11. 30., 타법개정]
33. 택지개발촉진법	[시행 2022. 1. 1.] [법률 제17814호, 2020. 12. 31., 타법개정]
34. 금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률	[시행 2021. 12. 30.] [법률 제17799호, 2020. 12. 29., 타법개정]
35. 신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률	[시행 2021. 12. 30.] [법률 제17799호, 2020. 12. 29., 타법개정]
36. 공동주택관리법	[시행 2022. 12. 11.] [법률 제18937호, 2022. 6. 10., 일부개정]

