

02 주택조합

3 주택조합의 설립

1. 지역주택조합과 직장주택조합

(2) 설립요건 (P43 개정)

- 1) 주택조합설립인가를 받으려는 자는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 다만, 인가받은 내용을 변경하거나 해산하려는 경우에는 그러하지 아니하다.

- ① 해당 주택건설대지의 80퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보할 것
- ② 해당 주택건설대지의 15퍼센트 이상에 해당하는 토지의 소유권을 확보할 것

(4) 조합원자격 (P45~46 개정)

- 1) 지역주택조합의 조합원 : 다음의 요건을 모두 갖춘 사람

① ②

- ③ 본인 또는 본인과 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 않은 배우자가 같은 또는 다른 지역주택조합의 조합원이거나 직장주택조합의 조합원이 아닐 것

- 2) 직장주택조합의 조합원 : 다음의 요건을 모두 갖춘 사람

① ②

- ③ 본인 또는 본인과 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 않은 배우자가 같은 또는 다른 지역주택조합의 조합원이거나 직장주택조합의 조합원이 아닐 것

2. 리모델링주택조합

- (1) 설립인가 (2) 설립요건 (3) 조합원자격

(4) 매도청구 (P47 개정)

- ① 리모델링의 허가를 신청하기 위한 동의율을 확보한 경우 리모델링 결의를 한 리모델링주택조합은 그 리모델링 결의에 찬성하지 아니하는 자의 주택 및 토지에 대하여 매도청구를 할 수 있다.
- ② ①에 따른 매도청구에 관하여는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제48조를 준용한다. 이 경우 구분소유권 및 대지사용권은 주택건설사업 또는 리모델링사업의 매도청구의 대상이 되는 건축물 또는 토지의 소유권과 그 밖의 권리로 본다.

4 주택조합의 조합원 모집과 이전

1. 조합원의 모집

(1) 모집신고

지역주택조합 또는 직장주택조합의 설립인가를 받기 위하여 **조합원을 모집하려는 자는 주택건설대지의 50% 이상의 사용권원을 확보하여 시장·군수·구청장에게 신고**하고 조합원을 모집하여야 한다. 조합 설립인가를 받기 전에 신고한 내용을 변경하는 경우에도 또한 -----

(2) 신고의 수리거부 (3) 공개모집

(4) 모집자격과 설명의무 (P48 신설 - 내용추가)

- ① 자격 : 조합원을 모집하려는 주택조합의 발기인은 대통령령으로 정하는 자격기준을 갖추어야 한다.
- ② 조합에의 가입 등 : 주택조합의 발기인은 조합원 모집 신고를 하는 날 주택조합에 가입한 것으로 본다. 이 경우 주택조합의 발기인은 그 주택조합의 가입 신청자와 동일한 권리와 의무가 있다.
- ③ 조합가입계약서 : 위 ①에 따라 조합원을 모집하는 자(모집 업무를 대행하는 자를 포함한다. 이하 "**모집주체**"라 한다)와 주택조합 가입 신청자는 주택조합 가입에 관한 계약서를 작성하여야 한다.
- ④ 설명의무 : 모집주체는 가입계약서를 가입 신청자가 이해할 수 있도록 설명하여야 하며, 설명한 내용을 **서면확인**을 받아 주택조합 가입 신청자에게 **교부**하여야 하며, 그 사본을 **5년간 보관**하여야 한다.

(5) 모집의 기준 등 (P48 신설 - 내용추가)

- ① 모집광고 : 모집주체가 주택조합의 조합원을 모집하기 위하여 광고를 하는 경우에는 다음 각 호의 내용이 포함되어야 한다.

1. "지역주택조합 또는 직장주택조합의 조합원 모집을 위한 광고"라는 문구
2. 조합원의 자격기준에 관한 내용
3. 주택건설대지의 사용권원 및 소유권을 확보한 비율
4. 그 밖에 조합원 보호를 위하여 대통령령으로 정하는 내용

- ② 금지행위 : 모집주체가 조합원 가입을 권유하거나 모집 광고를 하는 경우에는 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 조합주택의 공급방식, 조합원의 자격기준 등을 충분히 설명하지 않거나 누락하여 제한 없이 조합에 가입하거나 주택을 공급받을 수 있는 것으로 오해하게 하는 행위
2. 협약이나 사업계획승인을 통하여 확정될 수 있는 사항을 사전에 확정된 것처럼 오해하게 하는 행위
3. 사업추진 과정에서 조합원이 부담해야 할 비용이 추가로 발생할 수 있음에도 주택 공급가격이 확정된 것으로 오해하게 하는 행위
4. 주택건설대지의 사용권원 및 소유권을 확보한 비율을 사실과 다르거나 불명확하게 제공하는 행위
5. 조합사업의 내용을 사실과 다르게 설명하거나 그 내용의 중요한 사실을 은폐 또는 축소하는 행위
6. 그 밖에 조합원 보호를 위하여 대통령령으로 정하는 행위

5 주택조합의 운영 및 감독

1. 조합총회 등

(1) 총회의결사항

(2) 조합임원과 발기인의 결격사유 등 (P50 개정 및 신설 - 내용변경 및 추가)

- ① 결격 : 다음의 어느 하나에 해당하는 사람은 주택조합의 발기인 또는 임원이 될 수 없다.

----- (동일하다)

- ② 퇴직 : 주택조합의 발기인이나 임원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 발기인은 그 지위를 상실하고 해당 임원은 당연히 퇴직한다.

1. 주택조합의 발기인이 대통령령으로 정하는 자격기준을 갖추지 아니하게 되거나 주택조합의 임원이 조합원 자격을 갖추지 아니하게 되는 경우
2. 주택조합의 발기인 또는 임원이 ①의 결격사유에 해당하게 되는 경우

- ③ 위 ②에 따라 지위가 상실된 발기인 또는 퇴직된 임원이 지위 상실이나 퇴직 전에 관여한 행위는 그 효력을 상실하지 아니한다.

- ④ 겸직제한 : 주택조합의 임원은 다른 주택조합의 임원, 직원 또는 발기인을 겸할 수 없다.

2. 조합에 대한 감독 등

(1) 자료의 공개 (P51 개정 및 신설 - 내용변경 및 추가)

- ① 기존에 있던 내용과 같다.

- ② 주택조합사업의 시행에 관한 서류와 관련 자료를 조합의 구성원이 열람·복사 요청을 한 경우 주택조합의 발기인 또는 임원은 15일 이내에 그 요청에 따라야 한다. 이 경우 복사에 필요한 비용은 실비의 범위에서 청구인이 부담한다.

1. 조합 구성원 명부 2. 토지사용승낙서 등 토지 확보 관련 자료 3. 대통령령으로 정하는 서류 및 관련 자료

- ③ 주택조합의 발기인 또는 임원은 원활한 사업추진과 조합원의 권리 보호를 위하여 **연간 자금운용 계획 및 자금 집행 실적 등 국토교통부령으로 정하는 서류 및 자료를 매년 정기적으로 시장·군수·구청장에게 제출**하여야 하며, 공개 및 열람·복사 등을 하는 경우에는 「**개인정보 보호법**」에 의하여야 한다.

(2) 주택조합에 대한 감독

(3) 주택조합의 회계감사 (P52 신설 - 내용추가)

- ① ② ③ ④ -----

- ⑤ 주택조합의 **임원 또는 발기인**은 계약금등의 징수·보관·예치·집행 등 **모든 거래 행위에 관하여 장부를 월별로 작성**하여 그 증빙서류와 함께 **주택조합 해산인가를 받는 날까지 보관**하여야 한다. 이 경우 주택조합의 임원 또는 발기인은 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 통하여 장부 및 증빙서류를 작성하거나 보관할 수 있다.

6 주택조합의 사업

1. 주택조합업무의 대행 (P53 개정 - 내용 변경 및 추가)

(1) 업무대행자

주택조합(리모델링주택조합은 제외한다) 및 주택조합의 **발기인**은 **조합원 모집 등 주택조합의 업무를 공동사업주 체인 등록사업자 또는 다음 어느 하나에 해당하는 자로서 대통령령으로 정하는 자본금을 보유한 자 외의 자에게 대행하게 할 수 없다.**

(2) **대행범위** : 업무대행자에게 대행시킬 수 있는 주택조합의 업무는 다음 각 호와 같다.

- ① ② ③ ④
 ⑤ 계약금 등 자금의 보관 및 그와 관련된 업무의 대행
 ⑥ ⑦

(3) 대행자의 책임 (내용 신설)

- ① **주택조합 및 주택조합의 발기인**은 업무 중 **계약금 등 자금의 보관 업무**는 **신탁업자에게 대행하도록 하여야** 하며, **업무대행자**는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 사업연도별로 **분기마다** 해당 업무의 **실적보고서를 작성**하여 **주택조합 또는 주택조합의 발기인에게 제출**하여야 한다.
- ② 주택조합의 업무를 대행하는 자는 신의에 따라 성실하게 업무를 수행하여야 하고, 자신의 귀책사유로 주택조합(발기인을 포함한다) 또는 조합원(주택조합 가입 신청자를 포함한다)에게 **손해를 입힌 경우에는 그 손해를 배상할 책임**이 있으며, **국토교통부장관**은 주택조합의 원활한 사업추진 및 조합원의 권리 보호를 위하여 **공정거래위원회 위원장과 협의를 거쳐 표준업무대행계약서**를 작성·보급할 수 있다.

3. 주택조합의 사업

4. 주택조합의 해산 등 (P55 신설 - 내용 추가 - 중요)

(1) **해산결정** : 주택조합은 주택조합의 **설립인가를 받은 날부터 3년**이 되는 날까지 **사업계획승인을 받지 못하는 경우** 대통령령으로 정하는 바에 따라 총회의 의결을 거쳐 **해산 여부를 결정**하여야 한다.

(2) **사업종결** : 주택조합의 발기인은 **조합원 모집 신고가 수리된 날부터 2년**이 되는 날까지 주택조합 **설립인가를 받지 못하는 경우** 대통령령으로 정하는 바에 따라 주택조합 가입 신청자 전원으로 구성되는 총회 의결을 거쳐 주택조합 **사업의 종결 여부를 결정**하도록 하여야 하며, 주택조합의 발기인은 그 총회의 결과(사업의 종결을 결의한 경우에는 청산계획을 포함한다)를 관할 시장·군수·구청장에게 통지하여야 한다.

(3) 해산절차 등

- ① 위 (1) 또는 (2)에 따라 총회를 소집하려는 주택조합의 임원 또는 발기인은 **총회가 개최되기 7일 전까지** 회의 목적, 안건, 일시 및 장소를 정하여 조합원 또는 주택조합 가입 신청자에게 **통지**하여야 한다.

- ② (1)에 따라 해산을 결의하거나 (2)에 따라 사업의 종결을 결의하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 **청산인을 선임**하여야 한다.

4 사업계획승인의 요건 등

(1) 원 칙

(2) 예 외 (P58 개정 - 내용 추가)

① ② ③

④ 리모델링 결의를 한 리모델링주택조합이 제22조제2항에 따라 매도청구를 하는 경우

2 마감자재 목록표

(4) 마감자재의 변경

(5) 표시·광고의 사본 제출 (P90 신설 - 내용 추가)

사업주체는 공급하려는 주택에 대하여 대통령령으로 정하는 내용이 포함된 표시 및 광고(「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제2조에 따른 표시 또는 광고를 말한다)를 한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 **표시 또는 광고의 사본을 시장·군수·구청장에게 제출**하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 제출받은 표시 또는 광고의 사본을 **사용검사가 있는 날부터 2년 이상 보관**하여야 하며, 입주자가 열람을 요구하는 경우 이를 공개하여야 한다(법 제54조 제7항).

04 입주자저축 등 (P129 전면개정 및 신설 - 내용 전부변경)

(1) 입주자저축

- ① 입주자저축이란 국민주택과 민영주택을 공급받기 위하여 가입하는 주택청약종합저축을 말하며, 국토교통부장관은 주택을 공급받으려는 자에게 미리 입주금의 전부 또는 일부를 저축(이하 "입주자저축"이라 한다)하게 할 수 있다(법 제56조 제1항·제2항).
- ② 입주자저축계좌를 취급하는 기관(입주자저축취급기관)은 「은행법」에 따른 은행 중 국토교통부장관이 지정한다(법 제56조 제3항).
- ③ 입주자저축은 한 사람이 한 계좌만 가입할 수 있다(법 제56조 제4항).

(2) 입주자저축정보 등

- ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 경우 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제4조 제1항에도 불구하고 입주자저축취급기관의 장에게 입주자저축에 관한 자료 및 정보(이하 "입주자저축정보"라 한다)를 제공하도록 요청할 수 있다(법 제56조 제5항).

1. 주택을 공급받으려는 자의 입주자자격, 해당첨 제한 여부 및 공급 순위 등 확인 및 정보제공 업무
2. 입주자저축 가입을 희망하는 자의 기존 입주자저축 가입 여부 확인 업무
3. 「조세특례제한법」 제89조의2에 따라 세금우대저축 취급기관과 세금우대저축자료 집중기관 상호 간 입주자저축과 관련된 세금우대저축자료를 제공하도록 중계하는 업무
4. 제1호부터 제3호까지의 규정에 따라 이미 보유하고 있는 정보의 정확성, 최신성을 유지하기 위한 정보요청 업무

- ② ①에 따라 입주자저축정보의 제공 요청을 받은 입주자저축취급기관의 장은 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제4조에도 불구하고 입주자저축정보를 제공하여야 하며, 입주자저축정보를 제공한 입주자저축취급기관의 장은 입주자저축정보의 제공사실을 명의인에게 통보하지 아니할 수 있다. 다만, 입주자저축정보를 제공하는 입주자저축취급기관의 장은 입주자저축정보의 명의인이 요구할 때에는 입주자저축정보의 제공사실을 통보하여야 한다(법 제56조 제6항·제7항).
- ③ 입주자저축정보의 제공 요청 및 제공은 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」의 정보통신망을 이용하여야 한다. 다만, 정보통신망의 손상 등 불가피한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다(법 제56조 제8항).
- ④ 그 밖에 입주자저축의 납입방식·금액 및 조건 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다(법 제56조 제9항).
- ⑤ 입주자저축관련 업무에 종사하거나 종사하였던 자는 업무를 수행하면서 취득한 입주자저축정보를 다른 법률에 특별한 규정이 없으면 ①의 각 호의 업무를 수행하기 위한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설해서는 아니 된다(법 제56조 제10항).
- ⑥ 국토교통부장관(입주자저축정보의 제공 요청 업무를 위탁받은 주택청약업무수행기관을 포함한다)은 입주자저축정보를 다른 법률에 따라 ①의 각 호의 업무를 수행하기 위한 목적 외의 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하는 경우에는 「개인정보 보호법」 제18조제4항에 따라 그 사용 또는 제공의 법적 근거, 목적 및 범위 등을 관보 또는 인터넷 홈페이지 등에 게재하여야 한다(법 제56조 제11항).
- ① 국토교통부장관은 입주자자격, 공급 순위 등의 확인과 입주자저축의 관리 등 주택공급과 관련하여 국토교통부령으로 정하는 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 주택청약업무수행기관을 지정·고시할 수 있다(법 제56조의2).

(3) 입주자자격 정보의 제공

- ① 국토교통부장관은 주택을 공급받으려는 자가 요청하는 경우 주택공급 신청 전에 입주자자격, 주택의 소유 여부, 해당첨 제한 여부, 공급 순위 등에 관한 정보를 제공할 수 있다(법 제56조의3 제1항).
- ② ①에 따라 정보를 제공하기 위하여 필요한 경우 국토교통부장관은 정보 제공을 요청하는 자 및 배우자, 정보 제공을 요청하는 자 또는 배우자와 세대를 같이하는 세대원에게 개인정보의 수집·제공 동의를 받아야 한다(법 제56조의3 제2항).

기타 부분적 주택법 개정사항 정리

페이지	수정 전	수정 후
일괄변경	건설 업자	건설 사업자
일괄변경	건설기술용역 업자	건설기술용역 사업자
p103	(1) 지 정 ----- 투기과열 지역 -----	(1) 지 정 ----- 투기과열 지구 -----
p111	내용추가 (4) 지정의 해제 ① 원칙 ----- ② 해제요청 ----- ③ 재요청 : 위 ②에 따라 조정대상지역을 유지하는 것으로 결정된 지역의 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 특별한 사정이 없으면 그 결정을 통보받은 날부터 6개월 이내에 같은 사유로 해당 지역의 조정대상지역 지정의 해제를 다시 요청할 수 없다.	

민간임대주택법 주요 개정사항

p279 신설 내용추가

03 민간임대협동조합

(I) 조합원의 모집신고

- ① 모집신고 : 조합원에게 공급하는 민간건설임대주택을 포함하여 **30호 이상으로서 대통령령으로 정하는 호수 이상**의 주택을 공급할 목적으로 설립된 「협동조합 기본법」에 따른 **협동조합 또는 사회적협동조합**(이하 "민간임대협동조합"이라 한다)이나 민간임대협동조합의 **발기인이 조합원을 모집**하려는 경우 해당 민간임대주택 건설대지의 관할 **시장·군수·구청장에게 신고**하여야 하고, 신고를 받은 시장·군수·구청장은 신고내용이 이 법에 적합한 경우에는 신고를 수리하고 그 사실을 신고인에게 통보하여야 한다(법 제5조의2 제1항·제3항).
- ② 모집방법 : 조합원은 **공개모집의 방법**으로 모집하여야 한다. 다만 공개모집 이후 조합원의 사망·자격상실·탈퇴 등으로 인한 **결원을 충원하거나 미달된 조합원을 재모집**하는 경우에는 **신고하지 아니하고 선착순의 방법**으로 조합원을 모집할 수 있다(법 제5조의2 제1항·제2항).
- ③ 수리거부 : 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 조합원 모집 신고를 수리해서는 아니 된다(법 제5조의2 제4항).

1. 해당 민간임대주택 **건설대지의 80퍼센트 이상**에 해당하는 토지의 **사용권원을 확보**하지 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

④ ①에 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(법 제5조의2 제5항).

(2) 모집 시 설명의무

① 설명의무 : 위 (1)에 따라 조합원 모집 신고를 하고 조합원을 모집하는 민간임대협동조합 및 민간임대협동조합의 발기인(이하 "**모집주체**"라 한다)은 민간임대협동조합 가입 계약(민간임대협동조합의 설립을 위한 계약을 포함한다. 이하 같다) 체결 시 다음 각 호의 사항을 **조합가입신청자에게 설명하고 이를 확인**받아야 한다(법 제5조의3 제1항).

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. 제5조의4에 따른 청약 철회, 금전의 예치 및 가입비등의 반환 등에 관한 사항(11월 27일 시행)
7. 그 밖에 민간임대협동조합의 사업추진 및 운영을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

② ①에 따른 설명 및 확인의 방법, 절차 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다(법 제5조의3 제2항).

p310 신설 내용추가

6 가정어린이집 운영 특례

- ① 민간임대주택의 임대사업자는 보육 수요 충족을 위하여 필요한 경우 해당 **민간임대주택의 일부 세대**를 「영유아보육법」 제10조제5호에 따른 **가정어린이집을 운영하려는 자에게 임대**할 수 있다(법 제50조의2 제1항).
- ② 임대사업자는 ①에 따라 민간임대주택을 임대하는 경우 제42조 및 제44조제1항에도 불구하고 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 임차인의 자격, 선정방법 및 임대료를 달리 정할 수 있다(법 제50조의2 제2항).

참고 : 별칙 개정사항은 생략

공공주택특별법 주요 개정사항

p 365 신설 내용 추가

(2) 공공임대주택의 표준임대차계약서

① ----- ② ----- ③ -----

④ 공공주택사업자는 임차인이 대통령령으로 정하는 공공임대주택에 입주하기 전까지 해당 공공임대주택의 세대 내 거실, 화장실 등 주거 공간의 시설 및 설비의 상태 등 국토교통부령으로 정하는 사항을 설명하고 이를 확인받아야 한다(법 제49조의2 제4항).

⑤ ④에 따른 설명 및 확인의 시기, 방법 및 절차 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다(법 제49조의2 제5항).

p 369 개정 내용 수정 (수정사항 뿐만 아니라 조문간의 이동이 있어 약간 복잡합니다)

수정 전	수정 후
(6) 공공분양주택 입주예정자의 입주의무 ① 주택지구 전체 개발면적의 100분의 50 이상을 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제3조에 따라 개발제한구역을 해제하여 조성하는 주택지구(「수도권정비계획법」 제2조 제1호에 따른 수도권에 한한다) 등에서의 공공분양주택 중 대통령령으로 정하는 주택의 입주자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 그 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위 등을 말한다. 이하 같다)를 취득한 자(상속받은 자는 제외한다. 이하 “입주예정자”라 한다)는 해당 주택의 최초 입주가능일부터 90일(이하 “입주의무기간”이라 한다) 이내에 입주하여야 한다. 다만, 해외 체류 등 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 때에는 입주의무기간에 그 기간을 산입하지 아니하며, 제49조의6 제1항에 따른 거주 의무기간이 경과한 경우에는 해당 입주 의무가 없어진 것으로 본다(법 제49조의5 제1항). ② 입주예정자가 입주의무기간 이내에 입주를 하지 아니한 경우에 공공주택사업자는 입주예정자가 납부한 입주금과 그 입주금에 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금의 평균이자율을 적용한 이자를 합산한 금액(이하 “매입비용”이라 한다)을 그 입주예정자에게 지급하고 해당 주택의 공급계약을 해제할 수 있다(법 제49조의5 제2항).	(6) 공공분양주택 입주자로 선정된 자의 거주 의무 등 ① 「수도권정비계획법」에 따른 수도권에 조성된 공공택지에서 공급되는 공공분양주택(해당 주택의 분양가격이 국토교통부장관이 정하여 고시한 방법으로 결정된 인근 지역 주택매매가격 이상인 경우는 제외한다)의 입주자로 선정된 자(상속받은 자는 제외한다. 이하 “거주의무대상자”라 한다)는 해당 주택의 최초 입주가능일부터 5년 이내의 범위에서 해당 주택의 분양가격과 인근 지역 주택매매가격의 비율에 따라 대통령령으로 정하는 다음의 기간(이하 “거주의무기간”이라 한다) 동안 계속하여 해당 주택에 거주하여야 한다. 다만, 해외 체류 등 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우 그 기간은 해당 주택에 거주한 것으로 본다(법 제49조의5 제1항, 영 제51조 제1항). ㉠ 분양가격이 인근지역 주택매매가격의 100분의 80 미만인 주택: 5년 ㉡ 분양가격이 인근지역 주택매매가격의 100분의 80 이상 100분의 100 미만인 주택: 3년 ② 거주 의무대상자가 위 ①의 단서에 따른 사유 없이 거주하지 않는 경우 거주 의무대상자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 공공주택사업자에게 입주자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 그 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위 등을 말한다. 이하 같다) 또는 해당 주택의 매입을 신청하여야 한다(법 제49조의5 제2항).

③ 임주예정자가 임주의무기간 이내에 소유권 이전등기를 완료한 상태에서 임주를 하지 아니한 경우에는 공공주택사업자가 해당 주택을 취득할 수 있다. 이 경우 공공주택사업자가 매입비용을 그 임주예정자에게 지급한 때에는 그 지급한 날에 공공주택사업자가 해당 주택을 취득한 것으로 본다(법 제49조의5 제3항).	③ 공공주택사업자는 ②에 따라 매입신청을 받거나 거주 의무대상자가 ①을 위반하였다는 사실을 알게 된 경우 위반사실에 대한 의견청취를 하는 등 대통령령으로 정하는 절차를 거쳐 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 해당 주택의 입주자로 선정된 지위 또는 그 주택을 매입하여야 한다(법 제49조의5 제3항).
신설 또는 이동 ④ ⑤ ⑥ ⑦ ④ 공공주택사업자가 ③에 따라 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 매입하는 경우 거주 의무대상자에게 그가 납부한 입주금과 그 입주금에 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금의 평균이자율을 적용한 이자를 합산한 금액(이하 “매입비용”이라 한다)을 지급한 때에는 그 지급일에 공공주택사업자가 해당 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 취득한 것으로 본다(법 제49조의5 제4항). ⑤ 공공주택사업자가 ①에 따른 주택을 공급하는 경우 거주 의무대상자는 거주 의무기간 동안 계속하여 거주하여야 할 소유권에 관한 등기에 부기등기를 하여야 한다(법 제49조의5 제5항). ⑥ ⑤에 따른 부기등기는 주택의 소유권보존등기와 동시에 하여야 하며, 부기등기에 포함되어야 할 표기내용 등은 대통령령으로 정한다(법 제49조의5 제6항). ⑦ 위 ①의 단서에서 거주한 것으로 보는 부득이한 사유란 다음과 같다(법 제49조의5 제1항, 영 제35조의4). ㉠ 입주자가 거주 의무기간 중 근무, 생업, 취학 또는 질병 치료를 위하여 해외에 체류하는 경우 ㉡ 입주자가 국토교통부령으로 정하는 사유에 따라 주택의 특별공급을 받은 군인으로서 인사발령에 따라 거주 의무기간 중 주택건설지역 외에 거주하는 경우 ㉢ 입주자가 거주 의무기간 중 세대원(입주자를 포함한 세대의 구성원을 말한다. 이하 같다)의 근무, 생업, 취학 또는 질병 치료를 위하여 세대원 전원과 함께 수도권 외의 지역에 거주하는 경우 ㉣ 입주자가 거주 의무기간 중 혼인 또는 이혼으로 인하여 입주한 주택에서 퇴거하고, 해당 주택에 계속 거주하려는 입주자의 직계존속·비속, 배우자(종전 배우자를 포함한다) 또는 형제자매가 자신으로 세대주를 변경한 후 거주 의무기간 중 남은 기간을 승계하여 거주하는 경우 ㉤ 「영유아보육법」 제10조 제5호에 따른 가정어린이집을 설치·운영하려는 자가 같은 법 제13조에 따라 해당 주택에 가정어린이집의 설치를 위한 인가를 받은 경우(가정어린이집을 설치·운영하는 기간에 한정한다) ㉥ 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 ㉠ 「주택법」에 따라 전매제한이 적용되지 아니하는 경우(「주택법 시행령」 제45조의2 제5항 제7호에 해당하는 경우는 제외한다) ㉡ 「토지임대부 분양주택 공급촉진을 위한 특별조치법」에 따라 전매제한이 적용되지 아니하는 경우	
(7) 공공분양주택 입주자의 거주 의무 ① (6)에 따른 주택에 입주한 임주예정자(이하 “입주자”라 한다)는 해당 주택의 최초 입주가능일부터 5년 이내의 범위에서 다음의 어느 하나의 기간(이하 “거주 의무기간”이라 한다) 동안 계속하여 해당 주택에 거주하여야 한다(법 제49조의6 제1항, 영 제51조 제1항).	(7) 공공분양주택의 예외적 전매 허용 시 주택 매입 등 ① 공공분양주택을 공급받은 자가 「주택법」 제64조 제1항에 따른 전매제한기간에 같은 조 제2항 본문의 사유에 해당되어 해당 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 전매(입주자로 선정된 지위 또는 주택의 일부를 배우자에게 증여하는 경우는 제외한다)할 수 있다고 인정되는 경우 공공분양주택을 공급받은 자는 공공주택사업자에게 입주자로 선정된 지위 또는 주택의 매입을 신청하여야 한다(법 제49조의6 제1항, 영 제51조 제1항).

박스 내용 - 모두 삭제 (수정 후 (6)의 ①로 이동) ② 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 사유로서 시행자의 확인을 받은 경우 그 기간은 해당 주택에 거주한 것으로 본다(법 제49조의6 제1항 단서, 영 제35조의4): 박스 내용 - 모두 삭제 ((6)의 ⑦로 이동) ③ ①에 따른 인근지역 주택매매가격의 결정방법은 국토교통부장관이 정하여 고시한다(법 제49조의6 제2항). ④ 임주자가 거주무기기간 이내에 거주를 이전하려는 경우(세대주가 이전하는 경우를 말한다)에는 거주를 이전하기 전에 공공주택사업자에게 분양받은 주택의 매입을 신청하여야 한다. 이 경우 공공주택사업자는 해당 주택의 매입 여부를 결정하여 30일 이내에 임주자에게 통보하여야 한다(법 제49조의6 제3항). ⑤ 공공주택사업자가 ④에 따라 매입신청을 받은 경우에 매입비용을 그 매입신청자에게 지급한 때에는 그 지급한 날에 공공주택사업자가 해당 주택을 취득한 것으로 본다(법 제49조의6 제4항). ⑥ 임주자가 거주를 이전하기 전에 공공주택사업자에게 분양받은 주택의 매입을 신청하지 아니한 경우에도 공공주택사업자는 해당 주택을 취득할 수 있다. 이 경우 공공주택사업자가 매입비용을 그 임주자에게 지급한 때에는 그 지급한 날에 공공주택사업자가 해당 주택을 취득한 것으로 본다(법 제49조의6 제5항). ⑦ 공공주택사업자가 (6)의 ①에 따른 주택을 공급하는 경우 입주예정자는 임주의무기간 이내에 입주하여야 하고, 거주무기기간동안 계속하여 거주하여야 함을 소유권에 관한 등기에 부기등기하여야 한다(법 제49조의6 제6항).	③ ①에 따른 매입신청을 받은 공공주택사업자는 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 해당 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 매입하여야 한다(법 제49조의6 제2항). ④ 공공주택사업자가 ③에 따라 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 매입하는 경우 매입비용과 입주자로 선정된 지위 또는 주택의 취득에 관하여는 제49조의5제4항(위 (6)의 ④)을 준용한다(법 제49조의6 제3항). ⑤ 공공주택사업자는 ③ 및 ④에 따라 취득한 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공급하여야 한다(법 제49조의6 제4항).
p369 (8) 공공주택의 거주실태 조사 ① --- ㉔ 제49조의6에 따른 임주자의 실제 거주 여부	p369 (8) 공공주택의 거주실태 조사 ① --- ㉔ 제49조의5에 따른 거주무대상자의 실제 거주 여부

p 374 신설 내용 추가 (II) 공공임대주택의 관리 주택의 관리, 임차인대표회의 및 분쟁조정위원회 등에 관하여는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조, 제52조 및 제55조를 준용하되, 같은 법 제51조 제3항에 따른 자체관리를 위한 시장·군수 또는 구청장의 인가나 관리비와 관련된 회계감사는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 준용하지 아니한다(법 제50조, 영 제53조).	(II) 공공임대주택의 관리 및 선수관리금 ① 주택의 관리, 임차인대표회의 및 분쟁조정위원회 등에 관하여는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조, 제52조 및 제55조를 준용하되, 같은 법 제51조 제3항에 따른 <u>자체관리를 위한 시장·군수 또는 구청장의 인가나 관리비와 관련된 회계감사는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 준용하지 아니한다</u>(법 제50조, 영 제53조 제1항). ② 공공주택사업자는 법 제50조제2항에 따라 공공임대주택의 유지관리 및 운영에 필요한 경비(이하 "선수관리비"라 한다)를 부담하는 경우에는 해당 임차인의 입주가능일 전까지 「공동주택관리법」 제2조제1항제10호에 따른 관리주체에게 선수관리비를 지급해야 한다(영 제53조 제2항). ③ 관리주체는 해당 임차인의 임대기간이 종료되는 경우 ②에 따라 지급받은 선수관리비를 공공주택사업자에게 반환해야 한다. 다만, 다른 임차인이 해당 주택에 입주할 예정인 경우 등 공공주택사업자와 관리주체가 협의하여 정하는 경우에는 선수관리비를 반환하지 않을 수 있다(영 제53조 제3항). ④ ②에 따라 관리주체에게 지급하는 선수관리비의 금액은 해당 공공임대주택의 유형 및 세대수 등을 고려하여 공공주택사업자와 관리주체가 협의하여 정한다(영 제53조 제4항).
--	---

별책개정사항은 중요한 부분이 아니라 생략합니다.

기타 법령의 주요 개정사항 정리

페이지	수정 전	수정 후
일괄변경	건설기술용역 업자	건설기술용역 사업자
p389	박스 안 ④ 가자정문화재	임시지정문화재

기타 법령에 대한 개정사항은 주요한 부분의 개정은 현재 공포되지 않아 개정사항 2(4월 경 공동주택관리법 시행령 개정사항)와 함께 게시하겠습니다.