

부동산공법

이 유종 교수

주택법

주택법

주택	단독주택	공동주택
주택	단독주택, 다중주택, 다가구주택 (공관 X)	아파트, 연립주택, 다세대주택 (기숙사X)
국민주택	공공사업주체, 국가·지자체의 재정 또는 주택도시기금의 지원받아 건설·개량되는 주택	
국민주택규모	주거전용면적이 1호당, 1세대당 85m²이하 /단, 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 100 m²이하	
민영주택	국민주택을 제외한 주택	
토지임대부 분양주택	토지는 시행자가 건축물 및 복리시설은 분양받은 자가 소유하는 주택	
에너지절약형 친환경 주택	에너지사용량 절감하도록 건설된 주택	
건강친화형 주택	건강하고 쾌적한~	
장수명주택	구조적으로 오랫동안 유지~	

도시형 생활주택

300세대 미만, 국민주택 규모 ~

- ① 단지형 연립주택 (5개 층까지 가능)
- ② 단지형 다세대주택 (5개 층까지 가능)
- ③ 원룸형 주택 (~ 50m²이하)

/ 독립된 주거가능 / 욕실 및 보일러실을 제외한 공간을 하나의 공간, 단, 30m² 이상인 경우 두 개의 공간가능

/ 지하층에는 세대를 설치하지 아니할 것

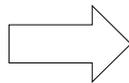
- ④ **공동건축제한** : 하나의 건축물에는 도시형과 그 밖의 주택을 함께 건축할 수 없다, 또한 하나의 건축물에 **단지형 연립주택과 단지형 다세대주택은 원룸형 주택을 함께 건축할 수 없다. 다만,**
 - ㉠ 원룸형 주택과 85m² 초과하는 주택1세대는 가능
 - ㉡ 준주거지역과 상업지역에서 원룸형 주택과 도시형 생활주택외의 주택을 함께 건축하는 경우는 가능

세대구분형 공동주택

세대 구분형 공동주택의 건설기준 등

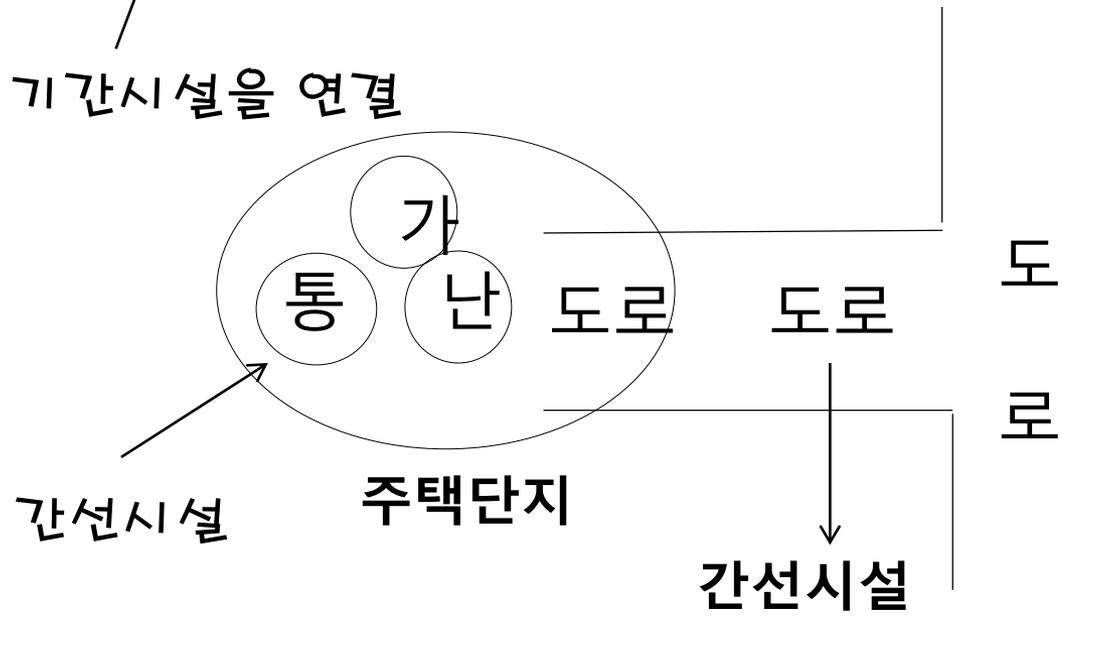
신축(건설)하는 경우	기존 공동주택(설치하는)인 경우
1. 별도의 욕실, 부엌, 현관설치	별도의 욕실, 부엌과 구분출입문을 설치할 것
2. 통합가능- 세대간의 연결문, 경량구조의 경계벽 등 설치	구분된 공간의 세대수는 기존 세대를 포함하여 2세대 이하
3. ① 전체호수 1/3 초과금지 ② 주거 전용면적합계 1/3 초과금지	① 공동주택 전체 세대수의 1/10 을 넘지 않을 것 ② 해당 동의 전체 세대수의 1/3 을 넘지 않을 것
4. 건설 또는 설치하는 경우 주택건설기준적용 : 구분된 공간의 세대에 관계없이 하나의 세대로 산정	
5. 구분된 공간 일부에 대하여 구분소유를 할 수 없는 주택	

준주택



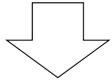
오피스텔, 노인복지주택, 다중생활시설, 기숙사

1. **부대시설** : 관리사무소, 주차장, 조경시설, 주택단지 안의 도로 등
2. **복리시설** : 어린이놀이터, 경로당, 근린생활시설, 유치원, 주민운동 시설 등
3. **간선시설(연결시설)** : 도로, 상하수도, 전기시설, 가스시설, 통신 시설, 지역난방시설을 **연결**하는 시설



♣ 기간시설 : 도로, 상하수도, 전기, 가스, 통신, 지역난방시설

4. **공공택지** -> 분양가상한제 적용, 분양권 전매제한



공공사업에 의해 개발·조성되는 공동주택이 건설되는 용지

♣ 공공택지가 아닌 것

- ① 환지방식
- ② 도시개발조합
- ③ 단독주택용지
- ④ 도시 및 주거 환경정비법의 정비사업

5. **주택단지**

별개의 주택단지 : ① 철도, 고속도로, 자동차전용도로

② 폭 20m 이상인 일반도로

③ 폭 8m 이상인 도시계획예정도로 등

④ 일반국도, 특별시도, 광역시도 또는 지방도

6. **리모델링** : 노후화 억제 , 기능향상.

- 대수선 : 10년 경과

- **일부 증축 : 15년 경과**



① 3/10 이내 (85㎡미만은 4/10이내)

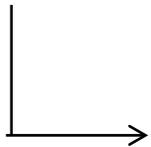
②세대수 증가 : 15%이내

③수직증축허용(3개층 이하)

14층 이하인 공동주택은 2개 층까지 가능

7. **공구** : 둘 이상으로 구분되는 일단의 구역, 착공신고 및

사용검사 별도 수행 가능



- **6미터 이상의 너비로 공구 간 경계를 설정할 것**

- **공구별 세대수는 300세대 이상으로 할 것**

- **전체 세대수는 600세대 이상으로 할 것**

01. 주택법령상 용어에 관한 설명으로 옳은 것은? ▶ 제30회

- ① "주택단지"에 해당하는 토지가 폭 8미터 이상인 도시계획예정도로로 분리된 경우, 분리된 토지를 각각 별개의 주택단지로 본다.
- ② "단독주택"에는 「건축법 시행령」에 따른 다가구주택이 포함되지 않는다.
- ③ "공동주택"에는 「건축법 시행령」에 따른 아파트, 연립주택, 기숙사 등이 포함된다.
- ④ "주택"이란 세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부를 말하며, 그 부속토지는 제외한다.
- ⑤ 주택단지에 딸린 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설, 지역난방시설 등은 "부대시설"에 포함된다.

02.주택법령상 용어에 관한 설명으로 옳은 것은? (제31회)

- ① 「건축법 시행령」에 따른 다중생활시설은 "준주택"에 해당하지 않는다.
- ✔ ② 주택도시시기금으로부터 자금을 지원받아 건설되는 1세대당 주거전용면적 84㎡인 주택은 "국민주택"에 해당한다.
- ③ "간선시설"이란 도로, 상하수도, 전기시설, 가스시설, 통신시설, 지역난방시설 등을 말한다.
- ④ 방범설비는 "복리시설"에 해당한다.
- ⑤ 주민공동시설은 "부대시설"에 해당한다.

03.주택법령상 국민주택 등에 관한 설명으로 옳은 것은? ▶ 제29회

- ① 민영주택이라도 국민주택규모 이하로 건축되는 경우 국민주택에 해당한다.
- ❖ 한국토지주택공사가 수도권에 건설한 주거전용면적이 1세대당 80 m²인 아파트는 국민주택에 해당한다.
- ③ 지방자치단체의 재정으로부터 자금을 지원받아 건설되는 주택이 국민주택에 해당하려면 자금의 50% 이상을 지방자치단체로부터 지원받아야 한다.
- ④ 다세대주택의 경우 주거전용면적은 건축물의 바닥면적에서 지하층 면적을 제외한 면적으로 한다.
- ⑤ 아파트의 경우 복도, 계단 등 아파트의 지상층에 있는 공용면적은 주거전용면적에 포함한다.

④의 해설 : 다세대주택의 경우 주거전용면적은 건축물의 바닥면적에서 복도, 계단, 현관 등 공동주택의 지상층에 있는 공용면적과 지하층, 관리사무소 등 그 밖의 공용면적을 제외한 면적으로 한다.

04.주택법령상 세대구분형 공동주택을 신축하는 경우 건설기준 등으로 틀린 것은? ▶제27회 수정

- ① 세대구분형 공동주택의 세대별로 구분된 각각의 공간마다 별도의 욕실, 부엌과 현관을 설치할 것
- ② 세대구분형 공동주택의 세대별로 구분된 각각의 공간은 주거전용면적이 12m^2 이상일 것
- ③ 하나의 세대가 통합하여 사용할 수 있도록 세대간에 연결문 또는 경량구조의 경계벽 등을 설치할 것
- ④ 세대구분형 공동주택은 주택단지 공동주택 전체 호수의 3분의 1을 넘지 아니할 것
- ⑤ 세대구분형 공동주택의 세대별로 구분된 각각의 공간의 주거전용면적 합계가 주택단지 전체 주거전용면적 합계의 3분의 1을 넘지 아니할 것

05. 주택법령상 도시형 생활주택에 관한 설명으로 틀린 것은? ▶ 제23회

- ① 도시형 생활주택은 세대수가 300세대 미만이어야 한다.
- ② 「수도권정비계획법」에 따른 수도권의 경우 도시형 생활주택은 1호(戶) 또는 1세대당 주거전용면적이 85㎡ 이하이어야 한다.
- ③ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 건설하는 세대별 주거전용면적이 85㎡인 아파트는 도시형 생활주택에 해당하지 아니한다.
- ④ 도시형 생활주택에는 분양가상한제가 적용되지 아니한다.
- ❖ 준주거지역에서 도시형 생활주택인 원룸형 주택과 도시형 생활주택이 아닌 주택 1세대는 하나의 건축물에 함께 건축할 수 없다.

6. 주택법령상 용어에 관한 설명으로 옳은 것은? ▶ 제28회

- ① 폭 10m인 일반도로로 분리된 토지는 각각 별개의 주택단지이다.
- ② 공구란 하나의 주택단지에서 둘 이상으로 구분되는 일단의 구역으로서 공구별 세대수는 200세대 이상으로 해야 한다.
- ③ 세대구분형 공동주택이란 공동주택의 주택내부 공간의 일부를 세대별로 구분하여 생활이 가능한 구조로 하되 그 구분된 공간의 일부를 구분소유할 수 있는 주택이다.
- ④ 500세대인 국민주택규모의 원룸형 주택은 도시형 생활주택에 해당한다.
- ✔ 산업입지 및 개발에 관한법률에 따른 산업단지개발사업에 의하여 개발·조성되는 공동주택이 건설되는 용지는 공공택지에 해당한다.

등록사업자

등록사업자	국장에게 : ① 연간 20호, 20세대 이상의 주택건설사업자 (도시형생활주택은 30세대) ② 연간 10,000m² 이상의 대지조성사업자
등록기준	자본금 3억원 이상, 기술인 1명 이상, 사무실면적 (사업의 수행에 필요한 사무장비를 갖추 수 있는 면적)
결격사유	제한능력자, 파산자, 집행종료, 면제 - 2년 미경과 자, 집행유예 기간 중인 자, 등록이 말소 된 후 2년 미경과 자
등록말소 기속사유	① 거짓 이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 경우 ② 등록증의 대여 등을 한 경우
사업시행	등록말소 또는 영업정지 처분을 받은 등록사업자는 그 처분 전에 따른 사업계획승인을 받은 사업은 계속 수행가능

비등록사업자

국가, 지자체, 주택공사, 지방공사, 공익법인,
주택조합, 고용자 → 등록 **x**

지역주택조합

	내용
설립	동일 권역에 거주하는 주민이 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합
인가	시장·군수·구청장으로부터의 조합의 설립인가를 받아야 한다.
인가요건	해당 대지의 80% 이상의 사용권원 확보와 해당 대지의 15% 이상의 소유권을 확보하여 설립인가 신청하여야 한다. 다만, 인가받은 내용을 변경하거나 주택조합을 해산하려는 경우의 경우에는 그러하지 아니하다.
조합원 수	주택건설예정세대수의 50% 이상의 조합원으로 구성하되, 조합원은 20명 이상이어야 한다.
자격	다음 요건에 적합한 자 ㉠ 조합설립인가 신청일부터 당해 조합주택의 입주가능일까지 주택을 소유하지 아니하거나 주거전용면적 85㎡ 이하의 주택 1채를 소유한 세대주인 자일 것 ㉡ 조합설립인가 신청일 현재 동일한 권역에 6월 이상 거주하여 온 자일 것

직장주택조합

	내용
설립	동일한 직장의 근로자가 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합
인가 및 요건	시장·군수·구청장으로부터 조합의 설립인가를 받아야 한다.(이 경우 해당 대지의 80% 이상의 사용권원 확보와 해당 대지의 15% 이상의 소유권을 확보하여 설립인가 신청하여야 한다. 다만, 인가 받은 내용을 변경하거나 주택조합을 해산하려는 경우의 경우에는 그러하지 아니하다)
신고	국민주택공급을 받기 위한 직장주택조합 : 시장·군수·구청장에게 설립신고를 한다.
조합원 수	주택건설예정세대수의 50%이상의 조합원으로 구성하되, 조합원은 20명 이상이어야 한다.
자격	다음 요건에 적합한 자 ㉠ 마련- 지역조합원의 자격과 동일 다만 국민주택을 공급받기 위한 직장조합은 무주택자에 한한다. ㉡ 조합설립인가 신청일 현재 동일한 시 또는 군 안에 소재하는 동일한 국가기관·지방자치단체·법인에 근무하는 자일 것

리모델링주택조합

	내용
설립	공동주택의 소유자가 당해 주택을 리모델링 하기 위하여 설립한 조합
인가	리모델링 하기 위하여 조합 설립시 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 한다.
인가요건	<p>1.인가시 동의요건</p> <p>㉠ 주택단지 전체를 리모델링 하고자 하는 경우에는 주택단지 전체의 구분소유자와 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의 및 각 동의 구분소유자와 의결권의 각 과반수의 결의</p> <p>㉡ 동을 리모델링 하고자 하는 경우에는 그 동의 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의</p> <p>2.경과년수 증명서류</p> <p>㉠ 사용검사를 받은 후 10년경과 (대수선인 경우)</p> <p>㉡ 증축에 해당하는 경우에는 15년 이상의 기간이 경과.</p>
자격	공동주택소유자, 복리시설소유자, 주상복합소유자
법인격	리모델링주택조합의 법인격에 관하여는 정비사업조합의 법인격을 준용한다.

주택조합 조합원 모집

조합원모집

1. 조합원 모집방법
지역주택조합 또는 직장주택조합의 설립인가를 받기 위하여 조합원을 모집하려는 자는 해당 주택건설대지의 **50% 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보하여 관할 시장·군수·구청장에게 신고하고, 공개모집의 방법으로 조합원을 모집하여야 한다.** 조합 설립인가를 받기 전에 신고한 내용을 변경하는 경우에도 또한 같다.
2. 충원 및 재모집
공개모집 이후 조합원의 사망·자격상실·탈퇴 등으로 인한 결원을 충원하거나 미달된 조합원을 재모집하는 경우에는 신고하지 아니하고 **선착순의 방법으로 조합원을 모집할 수 있다.**

주택조합의 발기인

주택조합 의 발기인

1. 지역주택조합 발기인의 자격: 조합원모집신고 하는 날부터 조합설립인가일까지 **무주택 세대주**이거나 **85㎡이하 인 주택 1채**를 소유한 세대주 + 조합원 모집 신고하는 날의 **1년 전부터 해당 조합설립인가일까지 계속하여 일정지역에 거주할 것**
2. 직장주택조합 발기인의 자격: 조합원모집신고 하는 날부터 조합설립인가일까지 **무주택 세대주**이거나 **85㎡이하 인 주택 1채**를 소유한 세대주 + 조합원 모집 신고하는 현재 동일 시·군안에 소재하는 동일 직장근로자 일 것
3. 주택조합의 발기인은 **조합원모집신고를 하는 날 주택조합에 가입한 것으로 본다.**

가입계약 서 보관 및 설명의 무

모집주체는 계약서의 사항을 주택조합 가입 신청자가 이해할 수 있도록 **설명하여야 하며**, 모집주체는 설명한 내용을 주택조합 가입 신청자가 이해하였음을 서면으로 확인을 받아 주택조합 가입 신청자에게 **교부하여야 하며, 그 사본을 5년간 보관하여야 한다.**

주택조합 조합원 변경

원칙 : 지역주택조합 또는 직장주택조합은 그 설립인가를 받은 후에는 당해 조합원을 교체하거나 신규로 가입하게 할 수 없다.

예외 : ①다음의 사유시 **충원 가능**

㉠조합원의 사망

㉡**사업계획서의 승인 이후에 입주자로 선정된 지위가 양도·증여 또는 판결등으로 변경된 경우**(단, 전매가 금지되는 경우 제외)

㉢조합원의 탈퇴 등으로 조합원수가 주택건설예정세대수의 **50% 미만**이 되는 경우

㉣조합원이 무자격자로 판명되어 자격을 상실하는 경우

㉤사업계획승인 과정 등에서 주택건설예정세대수가 변경되어 조합원수가 **변경된 세대수의 50% 미만**이 되는 경우

②조합원 수가 설립인가 당시의 사업계획서상 주택건설 예정 세대수를 초과하지 아니하는 범위 안에서 추가 모집 가능

조합원의 변경

추가모집시 조합원 자격

㉠ 조합원자격요건 **충족 여부**의 판단은 당해 주택조합의 설립 인가신청일을 기준으로 한다.

㉡ 추가모집 등에 따른 변경인가신청은 사업계획승인신청일까지 가능

주택조합의 총회 등

총회출석	<p>총회의 의결을 하는 경우에는 조합원의 100분의 10 이상이 직접 출석하여야 한다. 다만, 다음의 사항을 의결하는 총회의 경우에는 조합원의 100분의 20 이상이 직접 출석하여야 한다.</p> <p>♣ 20%이상 직접 출석사유- 창립총회, 조합임원의 선임 및 해임, 자금의 차입, . 시공자의 선정·변경, 사업비의 조합원별 분담 명세, 조합해산의 결의 등</p>
사업계획승인 신청	<p>조합설립인가를 받은 날부터 2년 이내에 사업계획 승인(30세대 이상 세대수를 증가하지 않는 리모델링 주택조합의 경우에는 허가를 말함)을 신청하여야 한다.</p>
사업종결	<p>주택조합의 발기인은 조합원 모집 신고가 수리된 날부터 2년이 되는 날까지 주택조합 설립인가를 받지 못하는 경우 : 주택 조합가입 신청자 전원으로 구성되는 총회 의결을 거쳐 주택조합 사업종결 여부를 결정 함. (3개월 이내 총회개최+2/3 이상찬성+ 20% 이상 직접 출석- 단, 전자적방법은 제외)</p>
조합해산	<p>주택조합의 설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 사업계획승인을 받지 못하는 경우 : 3개월 이내에 총회 개최하고 총회의 의결을 거쳐 해산 여부를 결정 함</p>

주택상환사채

발행권자	<p>토지주택공사, 등록사업자(지급보증 필요) 등록사업자의 발행요건</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 법인으로서는 자본금이 5억원 이상일 것 ② 건설산업기본법에 건설업 등록을 한 자 ③ 최근 3년간 연평균 주택건설실적이 300호 이상일 것 <p>★발행규모는 최근 3년간의 연평균 주택건설 호수 이내로 할 것</p>
승인	국토교통부장관
발행	액면 또는 할인의 방법으로 발행
발행방법	기명증권으로 하고 양도·중도해약 금지원칙, 단, 해외이주 등 가능
명의변경 과 대항력	사채권자의 명의변경은 취득자의 성명과 주소를 사채원부에 기록하는 방법으로 하고 취득자의 성명을 채권에 기록하지 아니하면 사채발행자 및 제3자에게 대항할 수 없다.
상환기간	3년 초과 금지(사채발행일부터 주택공급계약 체결일 까지)
효력	등록이 말소된 경우에도 등록사업자가 발행한 주택상환사채의 효력에는 영향을 미치지 아니한다
법적용	상법 중 사채발행규정 적용

7. 주택법령상 주택건설사업 또는 대지조성사업의 등록에 관한 설명 중 옳은 것은? (제18회)

- ① 지방자치단체가 주택건설사업을 시행하고자 하는 경우에는 국토교통부장관에게 등록하여야 한다.
- ② 한국토지주택공사가 대지조성사업을 시행하고자 하는 경우에는 국토교통부장관에게 등록하여야 한다.
- ③ 지방공사가 주택건설사업을 시행하고자 하는 경우에는 국토교통부장관에게 등록하지 않아도 된다.
- ④ 근로자를 고용하고 있는 고용자가 등록사업자와 공동으로 근로자의 주택을 건설하는 주택건설사업을 시행하고자 하는 경우에는 국토교통부장관에게 등록하여야 한다.
- ⑤ 한국토지주택공사가 주택건설사업을 시행하고자 하는 경우에는 국토교통부장관에게 등록하여야 한다.

8. 주택법령상 주택건설사업자 등에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(31회)

- ㄱ. 한국토지주택공사가 연간 10만㎡ 이상의 대지조성사업을 시행하려는 경우에는 대지조성사업의 등록을 하여야 한다.
- ㄴ. 세대수를 증가하는 리모델링주택조합이 그 구성원의 주택을 건설하는 경우에는 등록사업자와 공동으로 사업을 시행할 수 없다.
- ㄷ. 주택건설공사를 시공할 수 있는 등록사업자가 최근 3년간 300세대 이상의 공동주택을 건설한 실적이 있는 경우에는 주택으로 쓰는 층수가 7개층인 주택을 건설할 수 있다.

- ① ㄱ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄴ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

다음에 해당하는 등록사업자는 주택으로 쓰는 층수가 6개층 이상인 주택을 건설할 수 있다.

1. 주택으로 쓰는 층수가 6개층 이상인 아파트를 건설한 실적이 있는 자
2. 최근 3년간 300세대 이상의 공동주택을 건설한 실적이 있는 자

9. 주택법령 상 지역주택조합에 관한 설명으로 옳은 것은? ▶ 제24회

- ① 등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 하는 조합은 국토교통부장관에게 주택건설사업 등록을 하여야 한다.
- ② 조합과 등록사업자가 공동으로 사업을 시행하면서 시공하는 경우 등록사업자는 자신의 귀책사유로 발생한 손해에 대해서도 조합원에게 배상책임을 지지 않는다.
- ③ 조합설립인가신청일부터 해당 조합주택의 입주가능일까지 주거전용면적 90m²의 주택 1채를 보유하고, 6개월 이상 동일 지역에 거주한 세대주인 자는 조합원의 자격이 있다.
- ❖ ④ 조합의 설립인가를 받은 후 승인을 얻어 조합원을 추가 모집하는 경우 추가 모집되는 자의 조합원 자격요건의 충족 여부는 당해 조합의 설립인가 신청일을 기준으로 판단한다.
- ⑤ 조합원의 사망으로 인하여 조합원의 지위를 상속받으려는 자는 무주택자이어야 한다.

10. 주택법령상 주택조합에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 리모델링주택 조합은 제외함) ▶ 제28회

- ① 지역주택조합설립인가를 받으려는 자는 해당 주택건설대지의 80% 이상에 해당하는 토지의 사용권원과 15% 이상의 토지소유권을 확보하여야 한다.
- ② 탈퇴한 조합원은 조합규약으로 정하는 바에 따라 부담한 비용의 환급을 청구할 수 있다.
- ❖ 주택조합은 주택건설예정 세대수의 50% 이상의 조합원으로 구성하되, 조합원은 10명 이상이어야 한다.
- ④ 지역주택조합은 그 구성원을 위하여 건설하는 주택을 그 조합원에게 우선 공급할 수 있다.
- ⑤ 조합원의 공개모집 이후 조합원의 사망, 자격상실, 탈퇴 등으로 인한 결원을 충원하거나 미달된 조합원을 재모집하는 경우에는 신고하지 아니하고 선착순의 방법으로 조합원을 모집할 수 있다.

11. 주택법령상 지역주택조합에 관한 설명으로 옳은 것은? ▶ 제29회

- ① 조합설립에 동의한 조합원은 조합설립인가가 있는 이후에는 자신의 의사에 의해 조합을 탈퇴할 수 없다.
- ② 총회의 의결로 제명된 조합원은 조합에 자신이 부담한 비용의 환급을 청구할 수 없다.
- ③  조합임원의 선임에 의결하는 총회의 경우에는 조합원의 100분의 20 이상이 직접 출석하여야 한다.
- ④ 조합원을 공개모집한 이후 조합원의 자격상실로 인한 결원을 충원하려면 시장·군수·구청장에게 신고하고 공개모집의 방법으로 조합원을 충원하여야 한다.
- ⑤ 조합의 임원이 금고 이상의 실형을 받아 당연퇴직을 하면 그가 퇴직 전에 관여한 행위는 그 효력을 상실한다.

총회출석

총회의 의결을 하는 경우에는 조합원의 **100분의 10 이상**이 직접 출석하여야 한다. 다만, 다음의 사항을 의결하는 총회의 경우에는 조합원의 100분의 20 이상이 직접 출석하여야 한다.

♣ 20%이상 직접 출석사유- 창립총회, 조합임원의 선임 및 해임, 자금의 차입, 시공자의 선정·변경, 사업비의 조합원별 부담 명세, 조합해산의 결의 등

12. 주택법령상 주택상환사채에 관한 설명으로 틀린 것은? ▶ 제27회

- ① 등록사업자가 주택상환사채를 발행하려면 금융기관 또는 주택도시보증공사의 보증을 받아야 한다.
- ② 주택상환사채는 취득자의 성명을 채권에 기록하지 아니하면 사채발행자 및 제3자에게 대항할 수 없다.
- ③  등록사업자의 등록이 말소된 경우에는 등록사업자가 발행한 주택상환사채의 효력은 상실된다.
- ④ 주택상환사채의 발행자는 주택상환사채대장을 비치하고, 주택상환사채권의 발행 및 상환에 관한 사항을 기재하여야 한다.
- ⑤ 주택상환사채를 발행하려는 자는 주택상환사채발행계획을 수립하여 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.

명의변경 과 대항력	사채권자의 명의변경은 취득자의 성명과 주소를 사채원부에 기록하는 방법으로 하고 취득자의 성명을 채권에 기록하지 아니하면 사채발행자 및 제3자에게 대항할 수 없다.
상환기간	3년 초과 금지(사채발행일부터 주택공급계약 체결일 까지)
효력	등록이 말소된 경우에도 등록사업자가 발행한 주택상환사채의 효력에는 영향을 미치지 아니한다

주택건설절차

사업계획승인

대상

- 단독주택 → **30호**(단, 한옥 등은 50호) 이상
- 공동주택 → **30세대**(단, 자력개량방식의 주거환경개선사업, 단지형 다세대·연립주택 : 30㎡이상 + 진입도로폭 6m 이상)
- 대지조성 → **1만㎡** 이상

제외대상

- ① 300세대 미만의 주상복합(일정한 경우)
- ② 농협(농촌주택)

승인권자

- ① 대지면적 10만㎡ 이상 → 시·도지사, 대도시시장
- ② 대지면적 10만㎡ 미만 → 특,광,특자,특도,시장,군수

국장이 승인권자인 경우

1. 국가, 토지주택공사가 시행하는 경우
2. 국장이 지정 고시한 지역
3. 공공사업주체가 50%이상 출자한 부동산투자회사

승인요건



원칙) 주택건설 대지의 소유권 확보

예외) 1. 대지의 사용권원을 확보한 경우

2. 국가, 지자체, 주택공사, 지방공사가 주택건설시

3. **지구단위계획 결정**이 필요한 주택건설사업으로

서 당해 대지면적의 **80% 이상** 사용권원을 확보

하고 나머지에 대하여 매도청구권이 발생한 경우

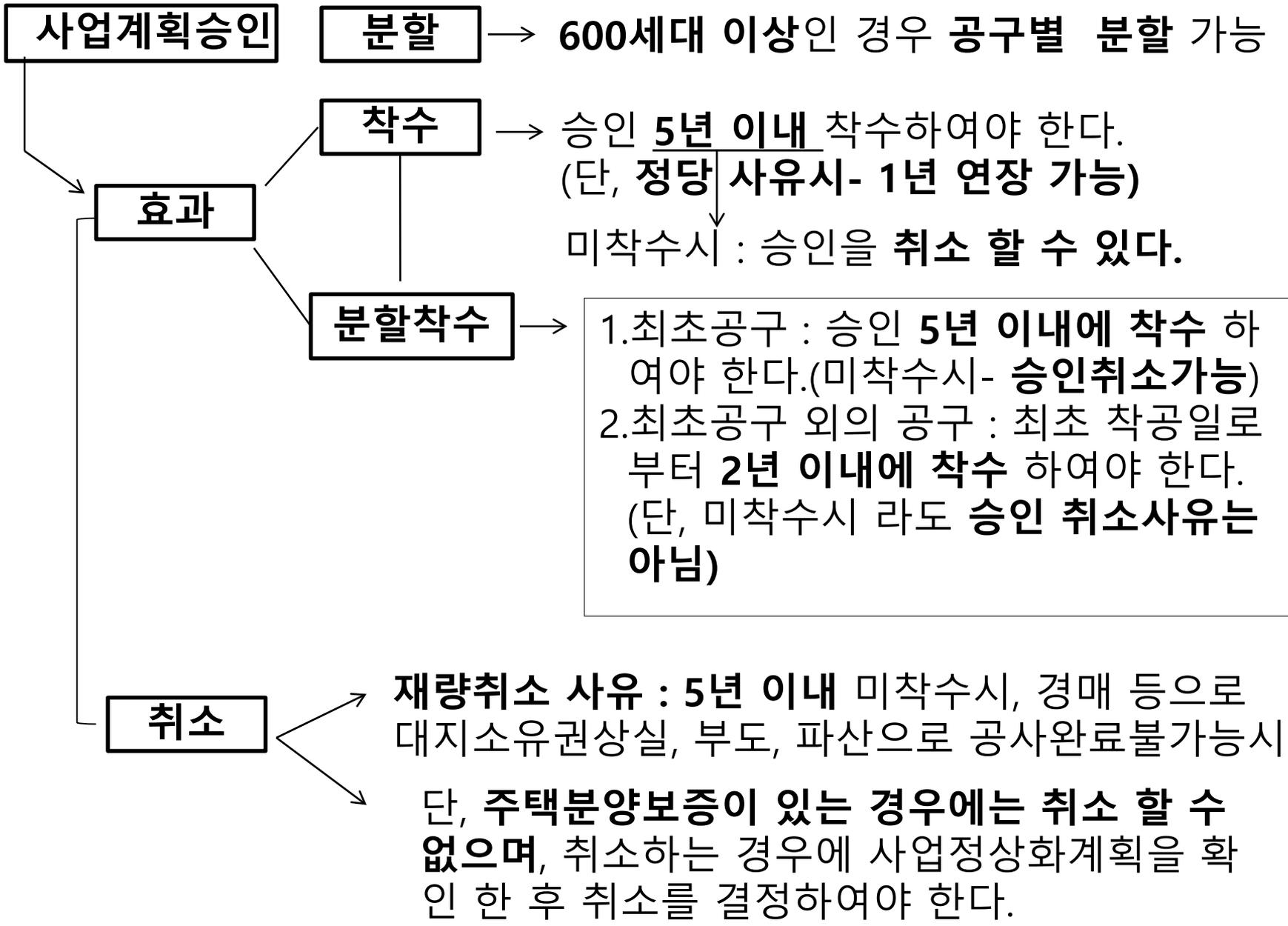
매도청구권

→ 3개월 이상 시가로 협의를 한 후 청구할 수 있다

매도청구 상대방

1. **95% 이상 사용권원 확보시** : 모든 소유자에게

2. **80% 이상 ~ 95% 미만 사용권원 확보시**: 지구단위계획구역의 지정고시 **10년 전 이전소유자 제외**



사업계획승인

분할

→ 600세대 이상인 경우 공구별 분할 가능

착수

→ 승인 **5년 이내** 착수하여야 한다.
(단, **정당 사유시- 1년 연장 가능**)

미착수시 : 승인을 **취소** 할 수 있다.

효과

분할착수

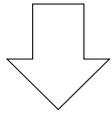
-
- 1.최초공구 : 승인 **5년 이내**에 착수 하여야 한다.(미착수시- **승인취소가능**)
 - 2.최초공구 외의 공구 : 최초 착공일로부터 **2년 이내**에 착수 하여야 한다.
(단, 미착수시 라도 **승인 취소사유는 아님**)

취소

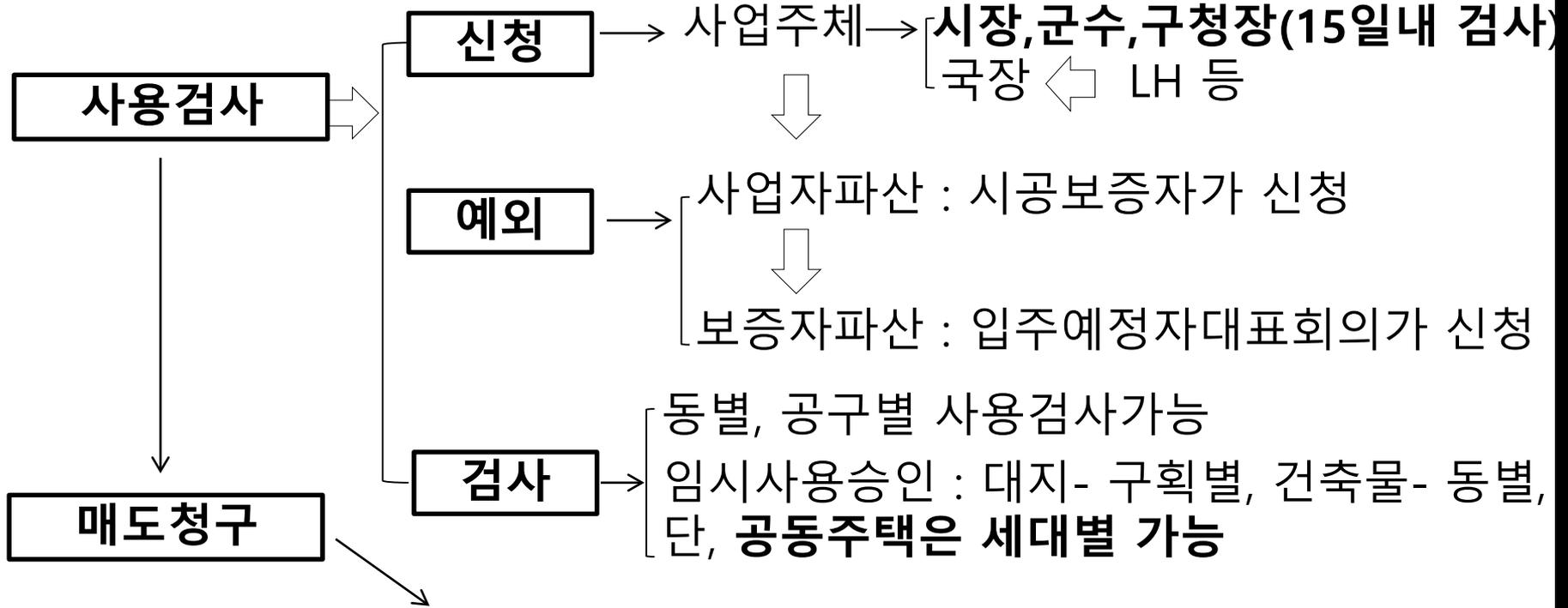
재량취소 사유 : 5년 이내 미착수시, 경매 등으로 대지소유권상실, 부도, 파산으로 공사완료불가능시

단, **주택분양보증이 있는 경우에는 취소 할 수 없으며**, 취소하는 경우에 사업정상화계획을 확인한 후 취소를 결정하여야 한다.

주택건설촉진 조치



- 1.국·공유지 우선매각·임대** : 국민주택규모 50%이상, 주택조합에게
⇒ 2년 이내 미착수시 환매 하거나 임대계약취소 가능
- 2. 체비지 매각요구**: 50%범위 내에서
양도가격- 감정가격기준
- 3. 토지 등의 수용·사용** : 공공사업주체에게만 인정 / 공취법 준용
특례 : ①사업계획승인 = 사업인정으로 본다.
② 재결신청기간 =사업시행기간 내
- 4. 토지매수 업무의 위탁(2/100 위탁수수료지급)** : 국가, 토지주택공사 -> 지자체의 장에게
- 5. 타인토지출입** : 공공사업주체만



♣ **사용검사 후 매도청구 (주택의 소유자)**

- 소유권을 회복한 자에게 시가로 매도할 것을 청구+ 대표자선정(3/4 동의)- 매도청구소송가능
- 판결효력- 주택소유자 전체에 대하여 효력이 있다+ 매도청구요건- 전체대지면적5%미만 + 매도청구의 의사표시는 실소유자에게 2년이내에 송달 되어야 함,
- 주택의 소유자들은 비용의 전부를 사업주체에게 구상가능

주택의 공급

공급자의무

사업주체(공공주택사업자는 제외)가 입주자를 모집하려는 경우

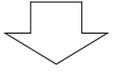
국가, 지자체, 지방공사, 공공기관, 공익부동산투자회사등

마감자재목록표등 제출 (2년이상 보관)

시장, 군수, 구청장의 승인(복리시설의 경우에는 신고)

분양가상한제 적용주택

⇒ 주택법이 정하는 분양가격 이하로 공급



대상

적용주택 : 공공택지, 민간택지(국장이 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 지정하는 지역)

제외주택 : ①도시형 생활주택 ②경제자유구역내 공동주택

③ 관광특구(50층 ↑, 150m ↑)

④ 한국토지주택공사 또는 지방공사가 시행자로서 전체 세대수의 10% 이상을 임대주택으로 건설·공급하는 다음의 사업

㉠정비구역 면적이 2만㎡ 미만인 사업 (정비사업)

㉡해당 정비사업에서 건설·공급하는 주택의 전체 세대수가 200세대 미만인 사업(정비사업)

㉢ 소규모주택정비사업(빈집사업)

분양가격 공시의무

공공택지 -사업주체가 공시

민간택지(분양가 상승우려가 큰 지역) - 시장,군수,구

청장이 입주자모집 승인을 하는 경우 분양가격 공시

분양가상한제 적용지역 지정 및 해제

.지정권자 : 국장

• 공통요건 : 공공택지 외의 투기과열지구 (♣주의-공공택지는 당연 적용됨)

• 추가요건 : 다음 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다

① 직전월부터 소급하여 12개월간의 아파트 분양가격상승률이 물가상승률의 2배를 초과한 지역

② 직전월부터 소급하여 3개월간의 주택매매거래량이 전년 동기 대비 20% 이상 증가한 지역

③ 직전 2개월간 청약경쟁률이 모두 5:1초과 또는 국민주택규모 10:1 초과하는 지역

• 지정,해제절차 - 시·도지사의 의견청취/ 지정,공고/ 통보(시장,군수,구청장에게) / 해제 요청시- 40일 이내에 해제여부를 결정

분양가상한제 적용주택의 입주자의 거주 의무 등

1. 거주 의무

수도권에서의 입주자는 최초 입주일부터 5년 이내의 범위에서 거주하여야 한다. (거주자는 거주 의무에 대한 부기등기 하여야 한다)

구분	분양가격		거주 의무 기간
공공택지에서 건설, 공급되는 주택	인근지역 주택매매 가격대비	80% 미만인 주택	5년
		80% 이상 100% 미만	3년
공공택지 외의 택지에서 건설, 공급되는 주택	인근지역 주택매매 가격대비	80% 미만인 주택	3년
		80% 이상 100% 미만	2년

2. 거주 의무 예외 사유 ⇨ (주택공사가 매입시 전매제한 규정 ✕)

주택의 거주 의무 기간 중 근무·생업·취학 또는 질병치료를 위하여 해외에 체류하거나 세대원 전원이 다른 주택건설지역에 거주하는 등의 부득이한 사유가 있는 경우로서 한국토지주택공사 등의 확인을 받은 경우에는 그 기간은 해당 주택에 거주한 것으로 본다.

**분양가
심사
위원회**

설치

→ **시장. 군수. 구청장** :사업계획승인 신청이 있는 날부터 20일 이내 (단, 공공사업주체는 해당기관장이 설치)

구성

→ **관련 전문가 10명 이내로 구성(민간임기- 2년)**

업무

- ①분양가격 및 발코니 확장비용 산정의 적정성 여부
- ②시,군,구별 기본형건축비 산정의 적정성 여부
- ③분양가격 공시내용의 적정성 여부
- ④제2종 국민주택채권 매입예정상한액 산정의 적정성 여부
- ⑤분양가상한제 적용주택의 전매행위 제한과 관련된 인근지역주택매매가격 산정의 적정성 여부

효과

→ 심사결과에 따라 시장. 군수. 구청장은 **입주자모집 승인여부를 결정**

공급받는 자의 의무 = 공급질서 교란행위 금지

지위

주택조합(지역, 직장)원의 지위 / 주택상환사채 /
입주자저축증서 / 무허가 건물 확인서 등 /
-이주대책 대상자 확인서

금지

매매, 증여나 권리 변동을 수반하는 모든 행위 포함. 단, 상속. 저당은 제외

위반

- ㉠ 지위의 무효 또는 계약 취소(의무)
- ㉡ 사업주체의 주택 환매가능
- ㉢ 퇴거명령 가능
- ㉣ 입주자자격제한 : 10년 범위에서 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 입주자자격을 제한
- ㉤ 행정형벌 : 3년이하 징역 또는 3천만원 이하 벌금

공급하는 자의 의무 = 저당권 등 설정제한

금지시기

입주자 모집공고 승인 신청일(주택조합은 사업계획 승인신청일을 말한다) 이후부터 소유권 이전등기를 신청할 수 있는 날 이후 60일 까지 금지

제한대상

- ① 저당권, 가등기담보권 등 담보물권을 설정하는 행위
 - ② 전세권, 지상권, 등기되는 부동산 임차권을 설정하는 행위
 - ③ 매매 또는 증여 등의 방법으로 처분하는 행위
- 예외) 용자나 사업주체가 변경되는 경우
- 저당권등의 설정행위 가능

공시

- ① 부기등기 의무 -> 위반시 무효
- ② 부기등기시기 - 대지(입주자모집공고승인 신청과 동시에) / 건물(소유권 보존등기와 동시에))

투기과열지구

지정

국장(시·도지사의 의견청취 후) 또는 시·도지사(국장과 협의 후)

지정범위

최소한의 범위에서 시·군·구 또는 읍·면·동의 지역 단위로 지정하되, 택지개발지구 등 해당 지역 여건을 고려하여 지정 단위를 조정할 수 있다

대상지역

- ㉠ 2개월 동안 해당 지역에서 공급되는 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 5대 1을 초과하였거나 국민주택규모 주택의 월평균 청약 경쟁률이 모두 10대 1을 초과한 곳
- ㉡ 주택의 분양계획이 직전월보다 30퍼센트 이상 감소한 곳으로 주택공급위축 우려가 있는 곳 등
- ㉢ 주택의 전매행위성향 등으로 투기 및 주거불안의 우려가 있는 곳 (시·도별 주택보급률 또는 자가주택비율이 전국 평균 이하인 지역 등)

재검토

국장은 1년마다 지정의 유지 여부를 재검토 하여야 한다

해제

요청 받은 날부터 40일 이내에 지정의 해제 여부를 결정

조정대상지역

지정

→ 국장(시·도지사의 의견청취 후)

지정범위

→ 투기과열지역 지정 범위와 동일

대상지역

→ 과열지역

→ 3개월: 주택가 > 물가 → 1.3배 초과

재검토

국장은 반기마다
지정의 유지 여부
재검토 하여야 한다

- ① 2월간 청약 5:1 초과(85m² ↓ → 10:1 초과)
- ② 3개월간의 분양권 전매거래량이 전년대비 30% ↑
- ③ 시·도별 주택보급률 또는 자가주택비율이 전국 평균 이하인 지역

→ 위축지역

→ 6개월: 주택가 상승률 → (-1%이하)

- ① 3개월간 연속 평균 주택매매거래량이 전년대비 20%이상 감소한 지역
- ② 3개월간의 평균 미분양주택의 수가 전년대비 2배 이상인 지역
- ③ 시·도별 주택보급률 또는 자가주택비율이 전국 평균을 초과하는 지역

전매제한

기산

→ 주택의 입주자로 선정된 날부터 → 중복되면 긴 기간 적용
(단, 위촉지역은 짧은 기간)

지역

-
1. 투기과열지구에서 건설·공급되는 주택
 2. 조정대상지역에서 건설·공급되는 주택
 3. 분양가상한제 적용주택
 4. 공공택지 외의 택지(수도권, 광역시)

예외

→ 사업주체(주택은 토지주택공사)의 동의를 받은 경우,

- ↓
1. 근무 등 사정으로 다른 시·군으로 전원이 이전(수도권 안에서 이전하는 경우는 제외)
 2. 상속으로 전원이 이전하는 경우
 3. 해외이주, 2년이상 체류(전원)하는 경우
 4. 이혼으로 배우자에게 이전하는 경우
 5. 이주대책용 주택으로 시장·군수·구청장이 확인하는 경우
 6. 채무불이행으로 경매, 공매가 시행되는 경우
 7. 입주자로 선정된 지위 또는 주택의 일부를 그 배우자에게 증여하는 경우
 8. 실직·파산 또는 신용불량으로 경제적 어려움이 발생한 경우

리모델링기본계획

수립

→ 특별시장, 광역시장, 대도시시장 → 10년 단위로 수립

→ 5년마다 재검토

→ 도지사의 승인

대도시외의 시장 : 도지사가 수립의무를 부여할 때
수립

절차

→ 공람(14일 이상) → 지방의회(30일 이내 의견제시) →
협의 → 심의 → 승인(대→도지사) → 고시

기준

→ 국장이 정함

리모델링지원센터

→ 시장·군수·구청장이 설치·운영할 수
있다.

리모델링 행위 허가

입주자 등

입주자전체
동의

시·군·구청장의 허가

입주자대표회의

주택단지 소유자
전원의 동의

시·군·구청장의 허가

리모델링 주택조합

동의

시·군·구청장의 허가

전체 : 전체 → 구분소유자 + 의결권 각 75%

각 동별 → 구분소유자 + 의결권 각 50%

동 : 해당 동 → 구분소유자 + 의결권 각 75%

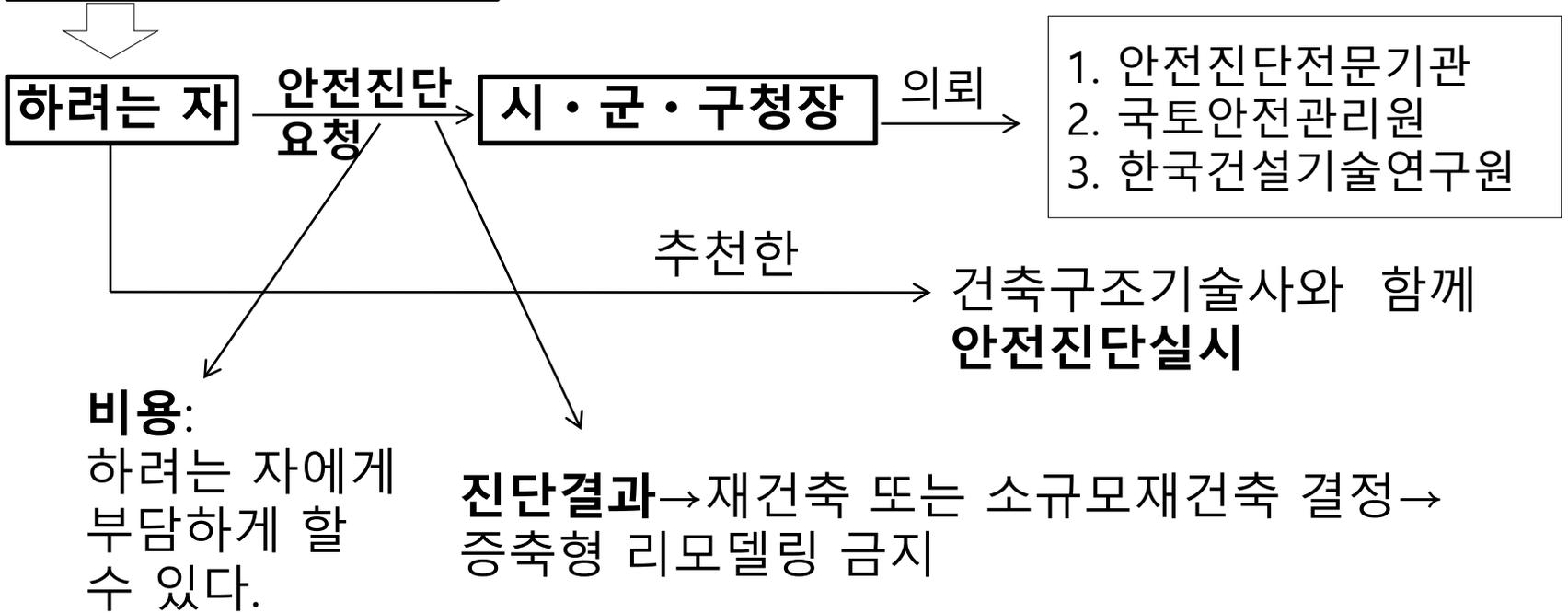
시공사 선정 :
경쟁입찰의 방법

30세대 ↑ 세대수 증가 : 사업계획 승인

↳ 권리변동계획 첨부 필요

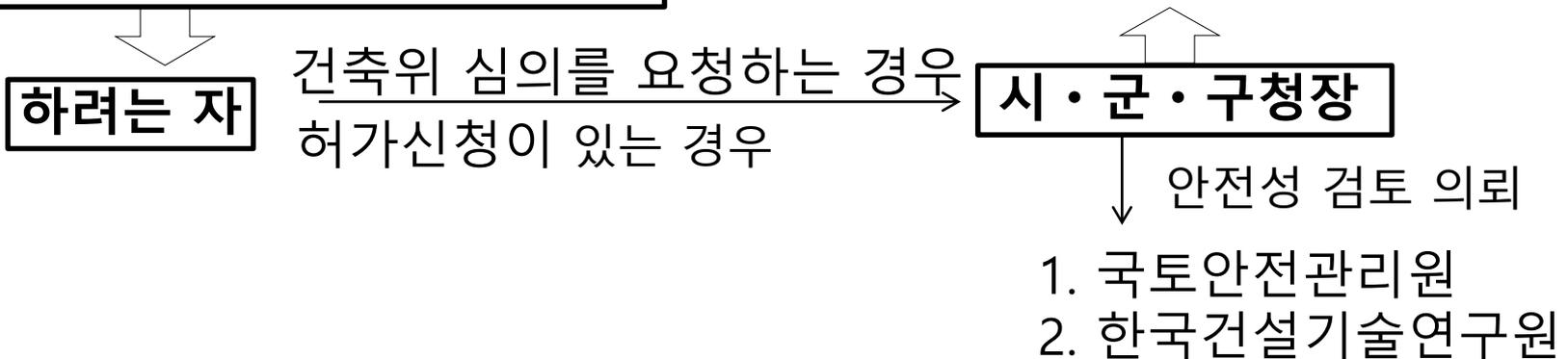
50세대 ↑ 증가 : 도시계획위원회 심의

증축형 리모델링



수직 증축형 리모델링

비용: 하려는 자에게 부담가능



토지임대부 분양주택

의의	토지소유권은 사업주체가 주택은 분양 받은 자가 소유
임대차 기간	토지에 대한 임대차기간은 40년 이내로 한다. 이 경우 토지임대부 분양주택 소유자의 75% 이상이 계약갱신을 청구하는 경우 40년의 범위에서 이를 갱신할 수 있다.
지상권설정의제	임대차계약을 체결한 경우 : 그 토지 위에 임대차기간 동안 지상권이 설정된 것으로 본다.
토지임대료산정	월별 임대료(2년내 증액금지)를 원칙으로 하되, 합의한 경우 임대료를 보증금으로 전환하여 납부할 수 있다.
재건축	<ul style="list-style-type: none"> ㉠ 토지임대부 분양주택의 소유자가 임대차기간이 만료되기 전에 해당 주택을 철거하고 재건축을 하고자 하는 경우 토지소유자의 동의를 받아 재건축할 수 있다. 이 경우 토지소유자는 정당한 사유 없이 이를 거부할 수 없다. ㉡ 위㉠에 따라 재건축한 주택은 토지임대부 분양주택으로 한다. 다만, 토지소유자와 주택소유자가 합의 한 경우에는 토지임대부 분양주택이 아닌 주택으로 전환할 수 있다.
법률적용	이법이 정하지 않는 사항은 집합건물법, 민법 순으로 적용