

1. 賃貸住宅建設促進法施行令 改正令

大統領令 第14,381號 1994. 9. 13

임대주택건설촉진법시행령을 다음과 같이 개정한다.

제1조(목적) 이 영은 임대주택법(이하 “법”이라 한다)에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(건설임대주택의 종류) 법 제2조제2호의 규정에 의한 건설임대주택의 종류는 다음 각호와 같다.

1. 공공건설임대주택 : 국가 또는 지방자치단체의 재정으로 건설하거나 국민주택기금에 의한 자금을 지원받아 건설하여 임대하는 주택을 말한다.
2. 민간건설임대주택 : 제1호외의 건설임대주택을 말한다.

제3조(임대주택용 택지의 개발 및 공급) ①건설부장관은 주택건설촉진법 제4조의 규정에 의한 당해 연도의 주택건설종합계획을 수립함에 있어서 국가·지방자치단체·대한주택공사 또는 한국토지개발공사가 공급할 임대주택용

택지의 공급계획을 포함하여야 한다.

②국가·지방자치단체·대한주택공사 또는 한국토지개발공사는 제1항의 규정에 의한 택지공급계획에 따라 임대주택건설용지를 개발·공급하여야 한다.

제4조(임대주택건설재원의 조달) 법 제5조제1항에서 “국민주택기금중 대통령령이 정하는 재원”이라 함은 국민주택기금의 조성재원중 다음 각호의 자금으로 조성된 재원을 말한다.

1. 정부의 출연금
2. 주택건설촉진법 제15조 및 동법시행령 제15조의2의 규정에 의한 제2종 국민주택채권의 발행으로 조성된 자금
3. 주택건설촉진법 제17조의 규정에 의한 주택복권의 발행으로 조성된 자금

제5조(임대주택건설자금의 용자조건) 법 제5조제2항의 규정에 의하여 임대주택건설에 장기저리로 용자되는 국민주택기금의 이자율과 상환기간은 건설부장

관이 경제기획원장관 및 재무부장관과 협의하여 정한다.

제6조(임대사업자의 범위 및 등록기준 등) ①법 제6조제1항에서 “대통령령이 정하는 호수”라 함은 단독주택의 경우에는 5호, 공동주택의 경우에는 5세대를 말한다.

②법 제6조제2항의 규정에 의하여 임대사업자로 등록할 수 있는 자는 다음 각 호와 같다.

1. 건설임대주택의 임대사업자(이하 “건설임대사업자”라 한다)의 경우에는 주택건설촉진법 제6조의 규정에 의하여 등록을 한 주택건설사업자 또는 임대를 목적으로 하는 주택을 건설하기 위하여 건축법 제8조의 규정에 의한 허가를 받은 자
2. 매입임대주택의 임대사업자(이하 “매입임대사업자”라 한다)의 경우에는 임대를 목적으로 주택을 매입하여 자신의 명의로 소유권이전등기를 완료한 자

제7조(임대사업자의 등록절차) ①법 제6조제2항의 규정에 의하여 임대사업자로 등록을 하고자 하는 자는 건설부령이 정하는 바에 따라 등록신청서를 건설부장관에게 제출하여야 한다.

②건설부장관은 제1항의 등록신청서를 접수한 때에는 신청인이 제6조제2항의

등록기준에 적합한지 여부를 확인하고 적합한 요건을 갖추었다고 인정하는 경우에는 임대사업자등록부에 이를 등재하고, 등록증을 신청인에게 교부하여야 한다.

③제2항의 규정에 의하여 등록증을 교부받은 자는 등록사항에 변경이 있을 때에는 변경사유가 발생한 날부터 30일 이내에 건설부장관에게 이를 신고하여야 한다. 다만, 건설부령이 정하는 경미한 사항의 경우에는 그러하지 아니하다.

제8조(택지의 환매절차 등) ①국가·지방자치단체 또는 정부투자기관관리기본법 제2조의 규정에 의한 정부투자기관(이하 “정부투자기관”이라 한다)은 법 제7조제1항의 규정에 의하여 임대사업자에게 택지를 매각하는 경우에는 그 택지를 취득한 날부터 2년이내에 임대주택의 건설을 착수하지 아니한 때에는 그 택지를 환매할 수 있다는 내용의 환매특약을 하고 이를 등기하여야 한다. 다만, 임대사업자가 국가·지방자치단체·대한주택공사 또는 지방공기업법 제49조의 규정에 의하여 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)인 경우에는 그러하지 아니하다.

②법 제7조제1항의 규정에 의하여 택지를 매수한 자가 그 택지에 임대주택의

건설을 착수한 때에는 그 사실을 증명하는 서류를 첨부하여 당해 택지를 매각한 자에게 통보하여야 한다.

③법 제7조제1항의 규정에 의하여 택지를 매각한 국가·지방자치단체 또는 정부투자기관은 그 택지를 취득한 자로부터 그 택지를 매각한 날부터 1년 6월이내에 제2항의 규정에 의한 통보가 없는 경우에는 임대주택의 건설을 지체없이 착수할 것을 촉구하여야 하며, 취득한 날부터 2년이 경과할 때까지 이를 이행하지 아니하는 경우에는 환매특약의 내용에 따라 환매절차를 개시하여야 한다.

제9조(임대주택의 임대 의무기간) ①법 제12조 본문에서 “대통령령이 정하는 기간”이라 함은 다음 각호의 기간을 말한다.

1. 공공건설임대주택중 국가 또는 지방자치단체의 재정으로 건설하는 임대주택 또는 국민주택기금에 의한 자금을 지원받아 영구적인 임대의 목적으로 건설한 임대주택은 당해 임대주택의 임대개시일부터 50년
2. 공공건설임대주택중 국민주택기금에 의한 자금을 지원받아 주택이 없는 근로자를 위하여 건설하는 임대주택은 당해 임대주택의 임대개시일부터 10년
3. 제1호 및 제2호외의 공공건설임대주

택과 민간건설임대주택은 당해 임대주택의 임대개시일부터 5년

4. 매입임대주택은 당해 임대주택의 임대개시일부터 3년

②법 제12조 단서에서 “대통령령이 정하는 경우”라 함은 다음 각호의 경우를 말한다.

1. 다른 임대사업자에게 매각하는 경우
2. 임대사업자가 파산하거나 기타 경제적 사정등으로 임대를 계속할 수 없어 다음 각목의 구분에 따른 허가를 받은 경우

가. 국가·지방자치단체·대한주택공사 또는 지방공사가 임대하는 임대주택의 경우에는 건설부장관의 허가

나. 가목외의 임대주택의 경우에는 당해 임대주택의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장에 한한다. 이하 같다)의 허가

③임대사업자는 제2항제2호의 규정에 의하여 임대주택을 매각하는 경우에는 제13조의 요건을 충족하는 임차인에게 우선적으로 매각하여야 한다.

제10조(임차권의 양도등의 허용) ①법 제13조 단서에서 “대통령령이 정하는 경우”라 함은 제9조제1항제2호 내지 제4호의 임대주택의 임차인(임차인을 포

합한 세대구성원 전원을 말한다)이 다음 각호의 1에 해당되어 무주택 세대주에게 임차권을 양도하거나 타인에게 임대주택을 전대하는 경우를 말한다.

1. 근무·생업 또는 질병치료등을 이유로 그가 거주하는 주택건설지역(특별시·직할시·시·군의 행정구역 또는 도시계획구역을 말한다)과 다른 주택건설지역으로 퇴거하고자 하는 경우
2. 상속에 의하여 취득한 주택으로 이전하고자 하는 경우
3. 해외로 이주하거나 1년이상 해외에 체류하고자 하는 경우

②법 제13조 단서의 규정에 의하여 임차권의 양도 또는 임대주택의 전대의 동의를 얻고자 하는 임차인은 제1항 각호의 1에 해당함을 증빙하는 자료를 임대사업자에게 제출하여야 한다.

제11조(건설임대주택의 임차인의 자격과 선정방법) ①법 제14조의 규정에 의하여 건설임대주택중 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의한 사업계획승인을 얻어 건설한 임대주택의 임차인의 자격은 무주택세대주인 자로 하되, 공공건설임대주택의 경우에는 입주자모집공고일 1년전부터 입주시까지 무주택세대주인 자로 한다.

②임대사업자는 건설임대주택의 입주자로 선정된 자중 다음 각호의 1에 해당

하는 자를 발견한 때에는 이를 당해 임대주택의 입주대상자 명단에서 제외하거나 임대차계약을 취소하여야 한다.

1. 타인의 명의로 입주자저축에 가입하거나 입주자저축에 가입한 자의 입주자저축증서를 양도(매매·증여·질권 설정을 포함한다)받아 그 가입자의 명의로 입주자로 선정되거나 임대차계약을 체결한 자
2. 본인 또는 배우자가 건설임대주택의 입주자로 선정된 날을 기준으로 과거 10년 이내에 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의한 사업계획승인을 얻어 공급한 주택의 공급대상자로 선정된 사실이 있는 자
3. 기타 제1항에서 정한 임차인의 자격 및 주택건설촉진법 제32조의 규정에 의하여 정한 입주자의 선정순위를 위반하여 입주자로 선정되거나 임대차계약을 체결한 자

③제1항 및 제2항의 규정외에 임차인의 자격과 선정방법 등에 관하여는 주택건설촉진법 제32조의 규정을 적용한다.

제12조(건설임대주택의 임대보증금 및 임대료) ①공공건설임대주택중 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의하여 사업계획승인을 얻어 건설한 임대주택의 임대보증금 및 임대료는 건설부장관이 정하여 고시하는 표준임대보증금 및 표준임

대료를 초과할 수 없다.

②건설부장관은 표준임대보증금 및 표준임대료를 산정함에 있어서는 임대주택과 그 부대시설에 대한 감가상각비, 수선유지비, 화재보험료, 국민주택기금 융자금에 대한 지급이자 및 대손충당금 등을 고려하여야 한다.

③제1항의 공공건설임대주택에 대한 최초의 임대보증금은 당해 임대주택의 건설원가에서 국민주택기금에 의한 융자금을 차감한 금액을 초과할 수 없다. 이 경우 임대주택의 건설원가는 주택건설촉진법 제32조의 규정에 의하여 건설부장관이 정하는 공급조건에 의하여 산출한 가격을 말한다.

제13조(건설임대주택의 우선매각등) ① 건설임대사업자는 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의하여 사업계획승인을 얻어 건설한 공공건설임대주택을 매각하는 경우에는 입주일 이후부터 매각 당시까지 무주택자인 임차인 또는 건설부령이 정하는 임차인에게 우선적으로 매각하여야 한다.

②건설임대사업자는 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의하여 사업계획승인을 얻어 건설한 민간건설임대주택을 매각하는 경우에는 매각 당시 무주택자인 임차인에게 우선적으로 매각하여야 한다.

③제1항 및 제2항의 규정에 의하여 건설임대주택을 매각하는 경우의 매각방법 및 절차에 관하여는 건설부령이 정하는 바에 의한다.

제14조(임대조건의 신고) ①법 제16조제1항의 규정에 의하여 임대사업자가 시장·군수 또는 구청장에게 신고하여야 하는 임대조건은 다음 각호와 같다.

1. 임대차계약기간
2. 임대보증금
3. 임대료
4. 임대주택을 매각하고자 하는 경우에는 매각시기 및 가격의 산정기준(주택건설촉진법 제33조의 규정에 의하여 사업계획승인을 얻어 건설한 건설임대주택중 제9조제1항제2호 및 제3호에 해당하는 임대주택의 경우에 한한다)

②법 제16조제2항에서 “대통령령이 정하는 경우”라 함은 다음 각호의 경우를 말한다.

1. 신고내용이 인근의 유사한 임대주택에 비하여 현저히 부당하다고 인정되는 경우
2. 신고내용이 관계법령에 부적합하다고 인정되는 경우

③제1항의 규정에 의하여 신고하고자 하는 임대사업자는 임대개시 10일전까지 임대조건신고서를 관할 시장·군수

또는 구청장에게 제출하여야 한다.

④제3항의 규정에 의하여 임대조건신고서를 받은 시장·군수 또는 구청장은 그 신고내용을 확인한 후 임대조건신고대장에 이를 기재하고 임대조건신고필증을 신고인에게 교부하여야 한다.

⑤제1항의 규정에 의하여 임대조건을 신고하는 임대사업자중 지방자치단체·대한주택공사 및 주택건설촉진법 제6조의 규정에 의한 주택건설사업자가 건설한 건설임대주택을 주택건설촉진법 제44조제3항의 규정에 의한 고용자가 매입하여 임대하고자 하는 경우 또는 도시재개발법 제9조의 규정에 의한 재개발조합이 건설한 건설임대주택을 지방자치단체가 매입하여 임대하고자 하는 경우에는 제9조제1항제1호 내지 제3호, 제11조·제12조 및 제13조의 내용을 임대조건에 포함하여 신고하여야 한다.

제15조(임대주택의 관리) ①법 제17조제1항 본문에서 “대통령령이 정하는 규모”라 함은 임대주택의 단지별로 다음 각호의 1에 해당하는 임대주택을 말한다.

1. 300세대이상의 공동주택
2. 승강기가 설치된 공동주택
3. 중앙집중식 난방방식의 공동주택

②법 제17조제2항에서 “대통령령이 정하는 기술인력 및 장비”라 함은 공동주

택관리령 별표 1의 기준에 따른 기술인력 및 장비를 말한다.

③법 제17조제3항의 규정에 의하여 2이상의 임대사업자가 임대주택을 공동으로 관리할 수 있는 경우는 2이상의 임대주택단지가 서로 인접하여 공동으로 관리하는 것이 합리적이라고 시장(특별시장 및 직할시장을 포함한다)·군수가 인정하는 경우에 한한다. 이 경우 제2항의 기술인력 및 장비의 기준을 적용함에 있어서는 이를 1개의 임대주택단지로 본다.

제16조(권한의 위임) 건설부장관은 법 제21조제1항의 규정에 의하여 법 제6조의 규정에 의한 임대사업자의 등록 및 법 제11조의 규정에 의한 임대사업자의 등록말소에 관한 권한을 특별시장·직할시장 또는 도시자에게 위임한다.

제17조(과태료의 부과) ①법 제25조제2항의 규정에 의하여 과태료를 부과할 때에는 당해 위반행위를 조사·확인한 후 위반사실·이의방법 및 이의기간등을 서면으로 명시하여 이를 납부할 것을 과태료 처분대상자에게 통지하여야 한다.

②건설부장관이나 시장·군수 또는 구청장은 제1항의 규정에 의하여 과태료를 부과하고자 할 때에는 10일이상의 기간을 정하여 과태료 처분대상자에게

구술 또는 서면에 의한 의견시진술의 기회를 주어야 한다. 이 경우 지정된 기일까지 의견진술이 없는 때에는 의견이 없는 것으로 본다.

③건설부장관이나 시장·군수 또는 구청장은 과태료의 금액을 정함에 있어서는 위반행위의 동기와 그 결과등을 참작하여야 한다.

부 칙

①(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.

②(건설임대주택의 우선 매각에 관한 경과조치) 이 영 시행당시 임대중인 임대주택을 우선 매각하는 경우의 무주택기간의 적용에 관하여는 제13조제1항의 개정규정에 불구하고 종전의 규정에 의한다.

□ 개정이유 □

임대주택건설촉진법이 임대주택법으로 개정(1993. 12. 27, 법률 제4629호)됨에 따라 건설임대주택의 종류·임대의무기간·자체관리 및 위탁관리대상 임대주택의 규모 등 법에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 정하고 기타 현행 규정의 운영상 나타난 미비점을 보완하려는 것임.

□ 주요골자 □

가. 임대사업자가 건설하여 임대한 건설임대주택의 종류를 국가 또는 지방자치단체의 재정으로 건설하거나 국민주택기금을 지원받아 건설하는 공공건설임대주택과 그 밖의 민간건설임대주택으로 구분하여 임대료등 임대조건을 차등적용하도록 함(령 제2조).

나. 임대사업자로 등록할 수 있는 자를 주택건설촉진법 제6조의 규정에 의한 주택건설사업자와 임대를 목적으로 5호 또는 5세대이상의 주택을 건설하기 위하여 건축허가를 받거나 이를 매입하여 소유권이전등기를 완료한 자로 함(령 제6조).

- 다. 임대주택의 임대의무기간을 건설임대주택은 5년·10년 또는 50년으로 하고 매입 임대주택은 3년으로 함(령 제9조제1항).
- 라. 임대주택의 임대의무기간이 지나 이를 매각하는 경우에, 공공건설임대주택은 입주 후 매각 당시까지 무주택자인 임차인에게, 민간건설임대주택은 매각 당시 무주택자인 임차인에게 우선 매각하도록 함(령 제13조).
- 마. 임대주택 매각시 분쟁발생 소지를 없애기 위하여 임대사업자로 하여금 임대주택의 매각시기와 매각가격산정기준 등 임대조건을 미리 신고하도록 함(령 제14조).
- 바. 전문주택관리사업자에게 위탁하여 관리하거나 관리에 필요한 기술인력과 장비를 갖추고 임대사업자가 직접 관리하여야 하는 임대주택의 범위를 300세대이상의 공동주택 또는 승강기가 설치되거나 중앙집중식 난방방식의 공동주택으로 함(령 제15조).
〈법제처 제공〉

잘 지은 건물하나 평생동안 나의 명함