

3. 賃貸住宅建設促進法施行令 改正令(案)立法豫告

建設部公告 第94-107號 1994. 4. 26

임대주택건설촉진법시행령을 다음과 같이 개정한다.

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

제2조(건설임대주택의 종류) ①법 제2조 제2호의 규정에 의한 건설임대주택의 종류는 다음 각호와 같다.

1. 공공건설임대주택 : 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 국민주택기금을 지원받아 건설·공급하는 임대주택을 말한다.

2. 민간건설임대주택 : 제1호의 건설 임대주택을 말한다.

②임대사업자가 제1항의 규정에 의한 건설임대주택을 매입하여 임대하는 경우에 제9조의 규정에 의한 임대의무기간중에는 이를 건설임대주택으로 본다.

③지방자치단체, 대한주택공사 및 주택건설촉진법 제6조의 규정에 의한 주택

건설사업자(이하 “주택건설사업자”라 한다)가 건설하여 주택건설촉진법 제44조 제3항의 규정에 의한 고용자에게 공급하는 임대주택과 도시재개발법 제9조의 규정에 의한 주택개발사업시행자가 건설하여 해당 지방자치단체에게 공급하는 임대주택은 이를 공공건설임대주택으로 본다.

제3조(임대주택건설재원의 조달) 법 제5조제1항의 규정에서 “국민주택기금 중 대통령령이 정하는 재원”이라 함은 국민주택기금의 조성재원 중 다음 각호의 재원으로 조성된 자금의 합계액을 말한다.

1. 정부의 출연금

2. 주택건설촉진법 제15조 및 동법시행령 제15조의2의 규정에 의한 제2종 국민주택채권의 발행으로 조성되는 자금

3. 주택건설촉진법 제17조의 규정에 의한 주택복권의 발행으로 조성되는 자

금

제4조(임대주택건설자금의 지원조건) 법 제5조제2항의 규정에 의하여 임대주택 건설에 장기 저리로 용자되는 국민주택 기금의 이자율과 상환기간은 건설부장관이 경제기획원장관 및 재무부장관과 협의하여 정한다.

제5조(임대사업자의 범위 및 등록기준 등) ①법 제6조제1항의 규정에 의한 “대통령령이 정하는 호수”는 단독주택의 경우에는 1호로, 공동주택의 경우에는 1세대로 한다.

②법 제6조제2항의 규정에 의한 등록의 기준은 다음 각호와 같다.

1. 건설임대주택사업자의 경우는 주택건설사업자와 임대를 목적으로 하는 주택을 건설하여 자신의 명의로 소유권 보존 등기를 완료한 자
2. 매입임대주택사업자의 경우는 임대를 목적으로 주택을 매입하여 자신의 명의로 소유권이전등기를 완료한 자

제6조(임대사업자의 등록절차) ①법 제6조제2항의 규정에 의하여 임대사업자로 등록을 하고자 하는 자는 건설부령이 정하는 바에 따라 등록신청서를 건설부장관에게 제출하여야 한다.

②건설부장관은 제1항의 등록신청서를 접수한 때에는 제5조제2항의 규정에 따른 등록기준에의 적합여부등을 확인한

후 적합하다고 인정되는 자에 대하여는 이를 임대사업자등록부에 등재하고 등록증을 신청인에게 교부하여야 한다.

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

제7조(임대주택용 택지의 개발 및 공급) ①건설부장관은 법 제4조제1항의 규정에 의하여 주택건설촉진법 제4조의 규정에 의한 당해연도의 주택건설종합계획을 수립함에 있어서는 국가·지방자치단체·대한주택공사 또는 한국토지개발공사가 당해 연도에 공급할 택지 중에서 임대주택을 건설할 택지의 공급계획을 포함하여야 한다.

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

③국가·지방자치단체 또는 한국토지개발공사는 제2항의 규정에 의하여 개발·공급하는 임대주택 건설용지외의 택지를 임대주택을 건설하고자 하는 자에게 우선하여 공급할 수 있다.

제8조(토지의 환매절차 등) ①국가·지방자치단체 또는 정부투자기관관리기본

법 제2조의 규정에 의한 정부투자기관(이하 “정부투자기관”이라 한다)이 법 제7조제1항의 규정에 의하여 임대주택을 건설하고자 하는 자에게 토지를 매각하는 경우에는 매매계약과 동시에 그 토지를 매수한 날로부터 2년 이내에 임대주택의 건설을 착수하지 아니한 때에는 그 토지를 환매할 수 있다는 내용의 환매특약을 하고 이를 등기하여야 한다. 다만, 임대주택을 건설하고자 하는 자가 국가·지방자치단체·대한주택공사 또는 지방공기업법 제49조의 규정에 의하여 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)인 경우에는 그러하지 아니하다.

②법 제7조제1항의 규정에 의하여 토지를 매수한 자가 그 토지위에 임대주택의 건설을 착수한 때에는 그 사실을 증명하는 서류를 첨부하여 당해 토지를 매각한 자에게 통보하여야 한다.

③법 제7조 제1항의 규정에 의하여 토지를 매각한 국가·지방자치단체 또는 정부투자기관은 그 토지를 매수한 자로부터 그 토지를 매각한 날부터 2년 이내에 제2항의 규정에 의한 통보가 없는 경우에는 임대주택의 건설을 지체없이 착수할 것을 촉구하여야 하며, 촉구 후 6월을 경과할 때까지 이를 이행하지 아니하는 경우에는 즉시 그 토지를 환매

하여야 한다.

제9조(임대주택의 임대유기) ①법 제12조 본문의 규정에서 “대통령령이 정하는 기간”이라 함은 다음 각호와 같다.

1. 공공건설임대주택 중 국가 또는 지방자치단체의 재정을 지원받아 건설하는 임대주택과 국민주택기금을 지원받아 영구적인 임대의 목적으로 건설한 임대주택은 당해 임대 주택의 임대 개시일로부터 50년

2. 국민주택기금을 지원받아 주택이 없는 근로자를 위하여 건설하는 임대주택은 당해 임대주택의 임대 개시일로부터 10년

3. 제1호와 2호외의 건설임대주택은 당해 임대주택의 임대 개시일로부터 5년

4. 매입임대주택은 당해 임대주택의 임대 개시일로부터 3년

②법 제12조 단서의 규정에서 “대통령령이 정하는 경우”라 함은 다음 각호와 같다.

1. 다른 임대사업자에게 매각하는 경우
2. 임대인이 파산하거나 기타 경제적 사정 등으로 임대를 계속할 수 없다고 판단되는 때로서 다음 각목의 구분에 따른 허가를 받은 경우

가. 국가·지방자치단체·대한주택공

사 또는 지방공사가 임대하는 임대주택의 경우에는 건설부장관의 허가

나. 제1호외의 임대주택으로서 서울특별시 또는 직할시에 소재하는 임대주택의 경우에는 당해 임대주택의 소재지를 관할하는 구청장의 허가
다. 가목 및 나목 외의 임대주택의 경우에는 당해 임대주택의 소재지를 관할하는 시장·군수의 허가.

③제2항제1호의 경우에 새로운 임대사업자와 임차인은 종전의 임대조건에 따라 재계약을 체결하여야 한다.

제10조(임차권의 양도제한등 예외사항)

①법 제13조 단서 규정에서 “대통령령이 정하는 경우”라 함은 임차인이 결혼, 이혼, 근무, 생업 또는 질병 치료를 이유로 다른 행정구역으로 퇴거하거나 해외로 이주 또는 장기간 해외에 체류하고자 하여 가구원 중 세대주의 지위가 승계된 자에게 임차권을 양도하는 경우를 말한다.

②임차인은 제1항의 경우에 해당하는 증빙자료를 첨부하여 임대사업자에게 제출하여야 한다.

③건설임대주택의 임대사업자는 제1항의 경우에 해당되어 임차인의 변경이 있는 경우에는 임차권을 양도받은 자가 제11조의 규정에 의한 임차인의 자격에

합당한지의 여부를 심사하여야 한다.

제11조(건설임대주택의 임차인의 자격과 선정방법) 법 제14조의 규정에 의한 건설임대주택의 임차인의 자격과 선정방법은 주택공급에 관한규칙을 적용한다.

제12조(건설임대주택의 임대보증금 및 임대료) ①공공건설임대주택의 임대보증금 및 임대료는 건설부장관이 정하여 고시하는 표준임대보증금 및 표준임대료를 초과할 수 없다.

②공공건설임대주택의 임대보증금 및 임대료의 산정방법 등 기타 임대조건에 관하여는 건설부령으로 따로 정한다.

제13조(건설임대주택의 우선 매각등) ①건설임대주택사업자가 주택건설촉진법 제33조의 규정에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 공공건설임대주택을 매각하는 경우에는 입주일 이후부터 매각당시까지 무주택자인 임차인과 건설부령으로 정하는 임차인에게 우선적으로 매각하여야 한다.

②건설임대주택사업자가 주택건설촉진법 제33조의 규정에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 민간건설임대주택을 매각하는 경우에는 매각 당시 임차인에게 우선적으로 매각하여야 한다.

③제1항 및 제2항의 규정에 따라 매각하고 남은 임대주택의 수가 20호(공동주택의 경우는 20세대)이상인 경우에는

그 주택은 주택공급에 관한 규칙이 정하는 바에 따라 분양하여야 한다.

제14조(임대조건 신고사항) ①법 제16조 제1항의 규정에 의하여 임대사업자가 시장·군수 또는 구청장에게 신고하여야 할 임대조건은 다음 각호와 같다.

1. 임대차계약기간
2. 임대보증금
3. 임대료
4. 매각시기 및 매각가격 산정기준(주택건설촉진법 제33조의 규정에 따라 사업계획 승인을 받아 건설한 건설임대주택 중 제9조제1항제2호 및 제3호에 해당하는 임대주택의 경우에 한한다)

②법 제16조제2항의 규정에서 “대통령령이 정하는 경우”라 함은 다음 각호와 같다.

1. 신고한 임대조건이 인근의 유사한 임대주택에 비하여 현저히 부당하다고 인정되는 경우
2. 제1항의 신고내용이 관계법령에 부적합하다고 인정되는 경우

③임대조건에 관한 사항을 신고하고자 하는 임대사업자는 임대개시 10일 전까지 건설부령으로 정하는 임대조건 신고서를 관할 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다. 임대조건을 변경하고자 하는 경우에도 또한 같다.

④제3항의 규정에 따라 시장·군수 또

는 구청장이 임대조건신고서를 받은 때에는 그 신고내용을 확인한 후 건설부령으로 정하는 임대조건 신고대장에 이를 기재하고 임대조건 신고필증을 신고인에게 교부하여야 한다.

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

1. 300세대 이상의 공동주택
 2. 승강기가 설치된 공동주택
 3. 중앙집중식 난방방식의 공동주택
- ②국가·지방자치단체·대한주택공사 또는 지방공사는 자체적으로 정한 규정에 따라 임대주택을 관리할 수 있다.

③법 제17조제2항에서 “대통령령이 정하는 기술인력 및 장비”라 함은 공동주택관리령 별표1의 기준에 따른다.

④법 제17조제3항의 규정에 따라 2이상의 임대사업자가 임대주택을 공동으로 관리하고자 할 때에는 시장·군수의 승인을 받아야 한다.

제16조(권한의 위임) 건설부장관은 법 제21조제1항의 규정에 의하여 법 제6조 및 법 제11조의 규정에 의한 임대사업자의 등록 및 등록말소에 관한 권한을 서울특별시장·직할시장 또는 도지사에게 위임한다.

제17조(과태료의 부과) ①법 제25조제2

항의 규정에 의하여 과태료를 부과할 때에는 당해 위반행위를 조사·확인한 후 위반사실·이의방법 및 이의기간등을 서면으로 명시하여 이를 납부할 것을 과태료 처분 대상자에게 통지하여야 한다.

②시장·군수 또는 구청장은 제1항의 규정에 의하여 과태료를 부과하고자 할 때에는 10일 이상의 기간을 정하여 과태료 처분대상자에게 구술 또는 서면에

의한 의견 진술의 기회를 주어야 한다. 이 경우 지정된 기일까지 의견진술이 없는 때에는 의견이 없는 것으로 본다.

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

부 칙

①(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.

'94년은 성실시공 元年의 해